



Comité
INTERGREMIAL
Bogotá – Cundinamarca

ACOPI – ANDI – ASOCOLFLORES – CAMACOL – COTELCO – FENALCO – CÁMARA DE COMERCIO – CÁMARA COLOMBIANA DE LA INFRAESTRUCTURA – LONJA DE PROPIEDAD RAIZ – SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS – SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS – SOCIEDAD DE MEJORAS Y ORNATO DE BOGOTÁ

COMITÉ INTERGREMIAL DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES
PARA LA REVISIÓN AL POT DE BOGOTÁ

Junio de 2009

Contenido

Contenido	2
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Antecedentes.....	3
1.2 Objetivo	3
1.3 Alcance de la propuesta del CIBC.....	3
2. ENFOQUE Y CONTENIDOS	3
2.1 El Desarrollo Urbano como factor de competitividad.....	4
2.1.1 Concepto estructurador: Competitividad	4
2.1.2 La competitividad de Bogotá en América Latina.....	4
2.1.2 Factores de Competitividad Urbana para Bogotá y Cundinamarca.....	6
2.2 Estructura y dinámica económica de Bogotá y Cundinamarca	7
2.2.1 Cundinamarca	7
2.2.2 Bogotá.....	8
2.3 La estrategia económica en el modelo ordenamiento del POT.	11
2.4. Análisis: Localización de las principales actividades económicas en el territorio y su relación con el modelo de ordenamiento territorial	16
2.4.1. Metodología para el análisis de datos.....	16
2.4.2. Localización de la actividad económica en Bogotá	17
2.5 Balance actividad edificadora en Bogotá 2008	48
2.5.1 Producción de VIS/VIP	48
2.5.2 Gestión de suelo – Planes Parciales	50
2.6 Estructura normativa del POT	53
2.6.1 Definición de una nueva estructura normativa.....	53
2.7 Instrumentos de desarrollo urbano	54
3. RECOMENDACIONES GENERALES	55

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes

El Comité Intergremial de Bogotá y Cundinamarca (CIBC) enfoca su gestión y resultados en el marco de la Agenda Interna construida sobre las premisas del Plan Regional de Competitividad 2004 – 2014, que el Consejo Regional de Competitividad aprobó a finales de 2003. Consecuencia de esto, las entidades que participamos y representamos el CIBC hemos venido contribuyendo en el debate y la reflexión de temas que como el que nos ocupa (segunda revisión del POT de Bogotá) inciden decisivamente en el desarrollo productivo de la ciudad y la región.

El Ordenamiento territorial, como factor de competitividad se constituye entonces para el CIBC en un tema de interés colectivo sobre el cual entendemos nuestra participación como ente aglutinador de los gremios y sectores productivos de la ciudad y la región. Es por esto, que nos hemos propuesto unir nuestros esfuerzos para aportar elementos que permitan a este proceso de revisión de la política territorial distrital, aproximar y ajustar el modelo de ordenamiento físico a las demandas y oportunidades económicas de la ciudad y la región.

1.2 Objetivo

Presentar a la Secretaría Distrital de Planeación información de base económica que contribuya en la construcción del diagnóstico y de formulación del actual proceso de revisión del POT de Bogotá.

1.3 Alcance de la propuesta del CIBC

El presente documento ofrece información sobre la situación actual de Bogotá y la región en términos de competitividad, así como análisis de la actividad empresarial y edificadora de la ciudad. Adicionalmente el CIBC presenta a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación algunas recomendaciones para la instrumentalización del POT en el marco de su revisión.

2. ENFOQUE Y CONTENIDOS

El enfoque que se le ha dado a este documento se estructura sobre la mirada económica de los gremios productivos de la ciudad que el CIBC agrupa y se basa en los conceptos de competitividad y sostenibilidad de Bogotá, entendida como el nodo principal de la red de ciudades de la región¹. En esta medida, los contenidos del presente documento recogen y articulan los temas que las diferentes agremiaciones y entidades miembros del Comité

1 Mesa de Planificación Regional Bogotá Cundinamarca

han manifestado como factores claves para mejorar la competitividad de la ciudad y la región y que a su vez, sirven de estructura al desarrollo del mismo y se enmarcan dentro de la Política Nacional de Competitividad.

- El Desarrollo Urbano como factor de Competitividad
- Caracterización económica de Bogotá y la Región
- Estructura normativa del POT
- Financiación del desarrollo urbano

2.1 El Desarrollo Urbano como factor de competitividad

2.1.1 Concepto estructurador: Competitividad

Actualmente ciudades y regiones compiten en un entorno internacional dinámico, por posicionarse como lugares atractivos para invertir, con altos niveles de calidad de vida y una actividad económica sólida. Para lograr esto, definen políticas y estrategias que les permitan promover su crecimiento económico y las consoliden como destinos atractivos que facilitan el desarrollo empresarial, la generación de empleo y la mejora en la calidad de vida.

Colombia, ha formulado la Política Nacional de Competitividad², en el entendido de que la competitividad es “un complemento a las condiciones de entorno para el crecimiento”; y que este crecimiento, requiere de unas condiciones, que tienen que ver con la estabilidad macroeconómica y con la seguridad fiscal y jurídica.

El CONPES reconoce dos niveles en los que el Estado puede facilitar la productividad: (i) *La promoción de alianzas público-privadas* y (ii) *el fomento de la dimensión regional de la competitividad*. Asimismo, la Política de Competitividad Nacional estableció unos pilares para el desarrollo y la productividad, cuyas posibilidades están ligadas en buena medida, a las decisiones que sobre el territorio y el ordenamiento de las actividades productivas, se tome. El Desarrollo de sectores o *clusters* de clase mundial y la promoción de la ciencia, la tecnología y la innovación, son algunos de ellos.

Es por lo anterior que el ordenamiento territorial, como factor de competitividad urbana, debe considerar los lineamientos y directrices de política nacional, entre otras razones, porque Bogotá es el principal centro económico del país.

2.1.2 La competitividad de Bogotá en América Latina

La revista de América Economía Intelligence publicada en mayo de 2009, registra el ranking de las 50 mejores ciudades para hacer negocios en América Latina. (Ver tabla No 1). Es de anotar que Bogotá subió del puesto 16 al 6 en los últimos seis años en el ranking

²Documento Conpes 3527 de 2008, Política Nacional de Competitividad y Productividad del Consejo Nacional de Política Económica y Social. Departamento Nacional de Planeación. Junio de 2008.

de competitividad siendo superada por Sao Pablo, Santiago, Miami, Ciudad de México y Buenos Aires. De igual manera, entre las capitales de la Comunidad Andina, Bogotá mantuvo su liderazgo, consolidándose por noveno año consecutivo como la más competitiva de la región.

Tabla 1. Ranking de las mejores ciudades para hacer negocios en América Latina

Ranking internacional de competitividad de Bogotá entre las mejores ciudades de América Latina								
Puesto en el escalafón								
Ciudad	País	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Sao Paulo	Brasil	1	1	4	1	3	3	2
Santiago	Chile	2	3	1	2	1	1	3
Miami	EEUU	3	2	1	4	2	2	1
Ciudad de México	México	4	4	10	7	6	6	5
Buenos Aires	Argentina	5	5	5	9	10	11	9
Bogotá	Colombia	6	8	11	12	13	14	16
Lima	Perú	7	9	14	27	27	25	23
Montevideo	Uruguay	9	20	20	15	12	12	14
Monterrey	México	10	6	3	3	4	4	4
Ciudad de Panamá	Panamá	11	11	9	14	15	16	17
Rio de Janeiro	Brasil	12	7	17	16	14	13	12
Porto Alegre	Brasil	15	13	13	8	8	9	10
Curitiba	Brasil	16	10	7	5	5	5	6
San José	Costa Rica	31	25	30	17	16	17	13
Quito	Ecuador	32	37	39	33	32	31	36
Caracas	Venezuela	49	34	42	39	36	35	28
La Paz	Bolivia	50	42	36	41	-	-	-
Fuente: América Economía Intelligence, 2009. Mejores ciudades para hacer negocios en América Latina. Cálculos: Dirección de Estudios e Investigaciones, Cámara de Comercio de Bogotá. 2009.								

Según el estudio, los factores que han permitido mejorar la posición de Bogotá son, entre otros:

a. Reconocimiento nacional e internacional logrado por su “Poder de Marca-Ciudad”³. Esto se explica principalmente por el modelo de cooperación público-privado y por una exitosa estrategia de marketing, pues Bogotá es la segunda ciudad, entre las 12 mejor calificadas en la región, por la gestión público - privada que permite atraer y retener proyectos de inversión y negocios, superando a Buenos Aires, Santiago, Sao Pablo y Ciudad de México, entre otras.

b. Aumento en la percepción positiva de los ejecutivos latinoamericanos sobre los temas claves para la competitividad, entre ellos, el desarrollo urbano, la calidad de vida, la seguridad y la infraestructura de negocios.

3 En el 2008, Bogotá se ubicó en el cuarto lugar entre 42 ciudades Latino Americanas, según el poder de marca (índice 7,3 en la base de 100), e hizo parte del grupo de ciudades con poder de marca “alto” junto con Buenos Aires, Santiago y Miami. Fuente: Observatorio de Competitividad, Junio de 2008. CCB.

2.1.2 Factores de Competitividad Urbana para Bogotá y Cundinamarca

El estudio de Cierre de brechas de competitividad de Bogotá⁴ sugiere entre otras, las siguientes acciones, para que Bogotá siga elevando su competitividad en el contexto regional:

- Gestionar una estrategia de marketing de la ciudad que la destaque y potencie como **Centro de Negocios**.
- **Aumentar la inversión público-privada** en telecomunicaciones, autopistas urbano-regionales, sistemas integrados e ínter modales de transporte colectivo, posicionamiento del Aeropuerto El Dorado, conexión con puertos marítimos, patrimonio cultural, innovación e investigación.
- **Fomentar la hotelería y servicios asociados al turismo**, en especial turismo de negocios y de salud.
- **Gestión urbana:** Dotar a la ciudad de elementos únicos y distintivos y promover un evento de la agenda y el interés mundial que permitan elevar su poder de Marca. ej. Juegos panamericanos.

Otros estudios desarrollados por la Cámara de Comercio de Bogotá⁵ concluyen que uno de los retos más importantes que Bogotá enfrenta para sostener y elevar su competitividad en el contexto global, está determinado por su capacidad de gestionar y establecer acuerdos o pactos con la región, en especial con los municipios del primer anillo (Soacha, Chía, Cota, Mosquera, Madrid, Tabio y Funza)⁶ sobre temas estratégicos como:

- Cambios en el uso y precios del suelo (particularmente en corredores interregionales y zonas industriales)⁷
- Promoción de actividades económicas con potencial exportador, determinados en la Agenda Interna de Bogotá y Cundinamarca.
- Medio Ambiente (en particular agua y aire)
- Movilidad (conectividad y movilidad urbano-regional)
- Vivienda (especialmente Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario)
- Macroproyecto del Aeropuerto El Dorado
- Servicios públicos domiciliarios (saneamiento básico y telecomunicaciones).

⁴ Estudio de Brechas de competitividad de Bogotá en el contexto de América Latina, Noviembre de 2008, CCB y América Economía Intelligence

⁵ Estudios de consultorías de la CCB sobre siete temas estratégicos para la revisión del POT anunciados por el Alcalde Mayor en septiembre de 2008. Noviembre de 2008.

⁶ Conclusiones de la CCB de los estudios sectoriales del diagnóstico para la revisión del POT de Bogotá. CCB, Enero de 2009.

⁷ ...la venta mensual promedio de bodegas y lotes en el 2006 era de 21.000 metros cuadrados y en el 2008 es de 82.000 metros cuadrados, mientras que en los parques industriales pasó de 14.000 metros cuadrados en el 2006 a 30.000 metros cuadrados en el 2008. De la oferta actual, el 67 por ciento se concentra en la zona de Sabana (principalmente sobre la Autopista Medellín, al Occidente del río Bogotá y sobre la vía Cota - Siberia - Funza), seguido por el 29 por ciento en Tocancipá y por el 4 por ciento en Fontibón. Diario PORTAFOLIO. Oct. 2008.

Estas premisas señaladas por expertos en desarrollo territorial y el ordenamiento urbano, tienen alta coincidencia con los retos, oportunidades y desafíos de Bogotá en materia de competitividad y atracción para los negocios, identificados en la publicación de marzo de 2009 del observatorio de competitividad de la CCB, dentro de los cuales se resaltan los siguientes:

- Mejorar la competitividad en tecnologías de información y comunicaciones.
- Mejorar la infraestructura movilidad interna y la conectividad con los mercados (aeropuerto, puertos marítimos vías regionales y urbanas)
- Fomentar en Bogotá y la región la localización de actividades y servicios identificados con potencial exportador en la Agenda Interna de Bogotá y Cundinamarca⁸.

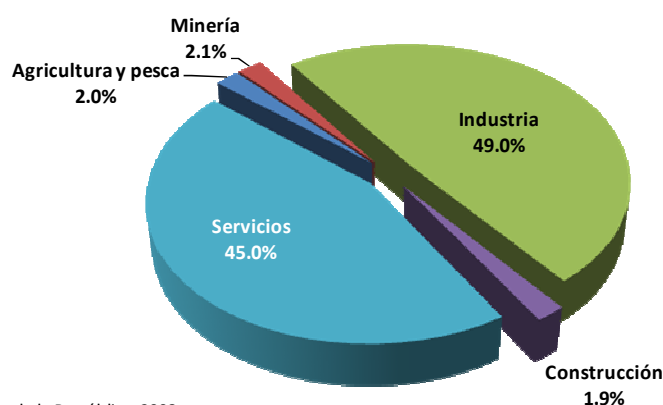
2.2 Estructura y dinámica económica de Bogotá y Cundinamarca

2.2.1 Cundinamarca

La estructura económica de la región Bogotá - Cundinamarca es la primera por su contribución a la economía generando cerca del 31.7% del PIB nacional con más de 286 mil empresas y la más diversificada del país, y con alta participación de las actividades de servicios, las cuales generan más del 67% de la producción regional representada en servicios empresariales y personales, comercio, actividad inmobiliaria y de alquiler⁹.

El departamento también es el principal destino de la inversión extranjera directa (IED) que llega al país. En el 2008 llegaron US\$ 2.364 millones de dólares, de los cuales el 98% se localizó en Bogotá (US \$ 2.312 millones).

Gráfico 1. Inversión extranjera directa en Bogotá - Cundinamarca por sector



Fuente: Banco de la República, 2008

Cálculos: Dirección de Estudios e Investigaciones, Cámara de Comercio de Bogotá

⁸ Actividades y servicios con potencial exportador de la Agenda Interna de Bogotá y Cundinamarca: informática, telecomunicaciones, industrias culturales, logística y servicios asociados, servicios profesionales, educación superior, turismo de negocios, salud de alta complejidad, construcción y obras públicas.

⁹ Observatorio de Competitividad.CCB. Marzo de 2009

Como es tradicional, según el tamaño en la estructura empresarial de la Región predominan las microempresas (89%), mientras que las grandes empresas (1%) concentran el 85% del valor del capital.

2.2.2 Bogotá

En Bogotá se localizan más de 248 mil empresas (27% del total de las empresas registradas en el país), lo cual hace de la ciudad la más dinámica en cuanto a creación de empresas, con cerca de 55 mil nuevas empresas en promedio cada año.

Así mismo, la capital es el mercado más grande del país, cuenta con el 17% de la población nacional y el mayor ingreso per cápita (estimado en US\$ 5.992)¹⁰. Entre enero y septiembre de 2008, se crearon 41.000 empresas, la mayor parte de los activos \$2.1 billones de pesos generados por estas empresas, se concentro en las grandes empresas (14 empresas que concentraron el 60% de los activos, 504 pymes con el 23% y 41.136 microempresas con el 17%).

Tabla 2. Valor de los activos de las empresas creadas en Bogotá, según tamaño y sector económico. Enero - Septiembre de 2008

Millones de pesos						
Sector	Grandes	Medianas	Micro	Pequeñas	Total	Participación
Industrias manufactureras	886.937,4	6.940,0	43.851,7	15.948,0	953.677,1	43,6%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	145.344,0	95.560,9	88.890,6	78.865,5	408.661,0	18,7%
Intermediación financiera	243.432,6	25.560,7	11.733,9	14.374,8	295.102,0	13,5%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	25.827,9	32.539,1	124.427,1	41.836,2	224.630,3	10,3%
Construcción	-	16.197,9	33.110,6	42.986,2	92.294,7	4,2%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	15.810,0	3.180,1	24.113,4	28.568,2	71.671,7	3,3%
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	-	16.000,0	12.130,4	5.899,0	34.029,4	1,6%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	-	-	9.637,9	22.672,5	32.310,4	1,5%
Hoteles y restaurantes	-	10.317,8	15.695,9	5.102,8	31.116,6	1,4%
Suministro de electricidad, gas y agua	-	10.000,0	493,4	2.100,0	12.593,4	0,6%
Servicios sociales y de salud	-	-	7.736,8	4.462,5	12.199,3	0,6%
Explotación de minas y	-	-	5.605,8	5.550,7	11.156,5	0,5%

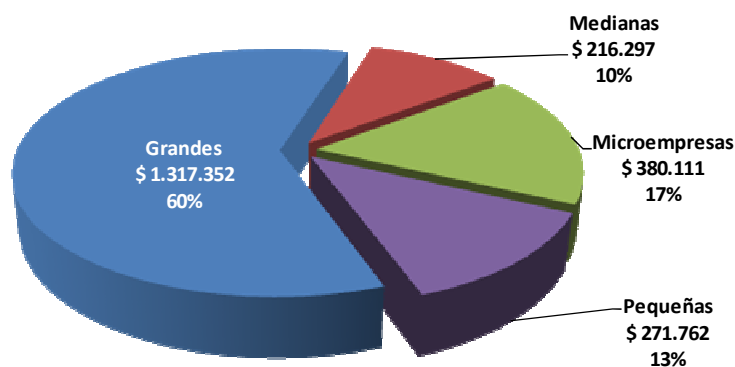
¹⁰ Fuente: Observatorio de Competitividad. CCB. Junio de 2008.

canteras						
Educación	-	-	1.957,5	2.269,0	4.226,5	0,2%
Administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria	-	-	612,8	661,8	1.274,6	0,1%
Pesca	-	-	112,9	465,0	577,9	0,0%
Total	1.317.352,0	216.296,5	380.110,8	271.762,1	2.185.521,4	100,0%

Fuente: Registro Mercantil, Cámara de Comercio de Bogotá, Bogotá, 2008.

Cálculos: Dirección de Estudios de Estudios e Investigaciones, Cámara de Comercio de Bogotá.

**Gráfico 2. Distribución de los activos de las empresas según tamaño en Bogotá.
Enero - Septiembre de 2008**



Fuente: Registro Mercantil, Cámara de Comercio de Bogotá, Bogotá, 2008.

Cálculos: Dirección de Estudios de Estudios e Investigaciones, CCB.

En cuanto al tipo de empresas creadas, predominan las empresas de Servicios registrándose bajo esta categoría, cerca del 80% de las nuevas empresas establecidas entre enero y septiembre de 2008. En segundo lugar están las empresas dedicadas a las actividades industriales (12.7%) y en tercer lugar, las empresas de construcción (5,8%). Cuatro actividades de servicios fueron las más importantes; Comercio (32,2%), inmobiliarias, empresariales y de alquiler (16,5%), hoteles y restaurantes (10,7%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (7,3%).

**Tabla 3. Empresas creadas en Bogotá, según sector económico y tamaño.
Enero - Septiembre de 2008**

Sector	Grandes	Medianas	Micro	Pequeñas	Total	Participación
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	1	5	14.577	81	14.664	35,2%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	4	21	6.716	134	6.875	16,5%
Industrias manufactureras	2	2	5.239	33	5.276	12,7%
Hoteles y restaurantes		1	4.453	10	4.464	10,7%

Transporte, almacenamiento y comunicaciones	1	1	2.990	49	3.041	7,3%
Construcción		2	2.344	65	2.411	5,8%
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales		2	2.185	10	2.197	5,3%
Intermediación financiera	6	4	900	23	933	2,2%
Servicios sociales y de salud			727	7	734	1,8%
Educación			395	4	399	1,0%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura			365	32	397	1,0%
Explotación de minas y canteras			185	11	196	0,5%
Suministro de electricidad, gas y agua		1	27	3	31	0,1%
Administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria			24	2	26	0,1%
Pesca			9	1	10	0,0%
Total	14	39	41.136	465	41.654	100,0%

Fuente: Registro Mercantil, Cámara de Comercio de Bogotá, Bogotá, 2008.

Cálculos: Dirección de Estudios de Estudios e Investigaciones, CCB.

Esta composición del sector económico le han otorgado a Bogotá fortalezas frente a las 17 principales ciudades Latinoamericanas en las siguientes actividades: Consultorías y Servicios Profesionales (puesto 2); Salud (puesto 3) y Transporte y Logística (puesto 3). Por el contrario, las principales debilidades de la ciudad en el contexto latinoamericano están asociadas con el Turismo (puesto 10) y las Telecomunicaciones (puesto 6)¹¹.

No obstante, y a pesar de su bajo posicionamiento en turismo, Bogotá se destacó como la tercera ciudad entre 12, por la infraestructura disponible para realización de eventos y ferias comerciales, al contar con uno de los centros feriales más importantes de la Región: Corferias. De otro lado, el Aeropuerto El Dorado –actualmente en proceso de ampliación y mejoramiento–, es el quinto en América Latina, superando a los aeropuertos de Santiago y Buenos Aires en volumen de pasajeros y el primero en Carga.

De igual manera, América Economía Intelligence, señaló que Bogotá es una de las ciudades de América Latina que ofrece más facilidades para crear y empezar un negocio. Sin embargo, está rezagada frente a otras ciudades como Sao Pablo, Santiago, Ciudad de México y Buenos Aires, principalmente frente a indicadores como “Estándar de vida, “Desarrollo en telecomunicaciones”, “Potencial innovador” y “Nivel de producción per cápita”¹²

11 Cierre de Brechas de competitividad de Bogotá en el contexto de América Latina. CCB y América Economía Intelligence, noviembre de 2008.

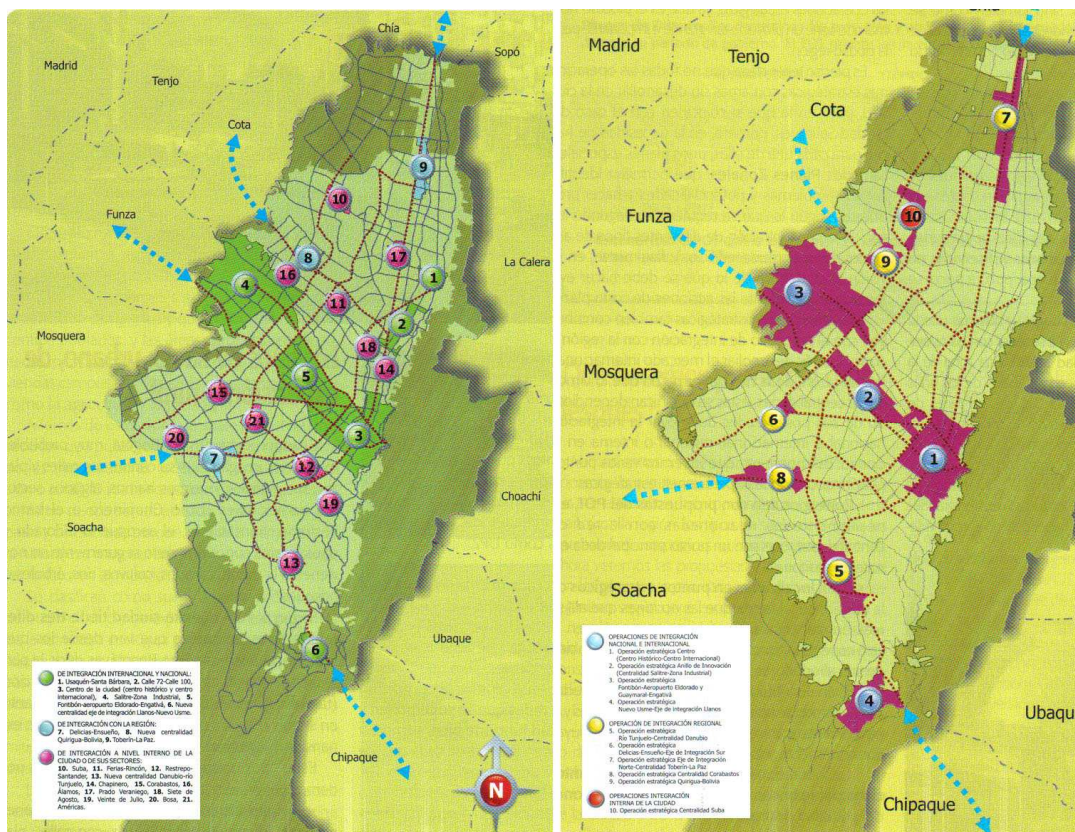
12 (El PIB per Cápita de Bogotá en 2007 fue de US\$ 5.992, lo cual es bajo frente al de ciudades como Caracas (US\$ 9.760), Buenos Aires (US\$ 10.414), Ciudad de México (US\$ 10.882) ó Santiago (US\$ 11.153), ocupando el puesto 29 entre 42 economías de América Latina. Observatorio de Competitividad, Junio de 2008 CCB.

2.3 La estrategia económica en el modelo ordenamiento del POT.

En el año 2003 la Administración Distrital realizó la primera revisión del POT, con el argumento de incorporar la visión regional de la planificación dentro del modelo de ordenamiento, reforzando el papel de las ciudades y centros poblados regionales como núcleos alternos a Bogotá en una Red de Ciudades para generar un reequilibrio territorial en tres aspectos fundamentales: estructura ecológica principal, estructura funcional y de servicios, y estructura económica y espacial.

El enfoque de esta revisión precisó sobre la estructura económica y de servicios de la ciudad, conformando una red de centralidades, cada una de ellas con una función estratégica en el ordenamiento para la integración regional, nacional e internacional de la ciudad. (Ver grafica 3), complementado con una

Gráfica 3. Centralidades y Operaciones Estratégicas. Decreto 190 de 2004



Fuente: documento resumen, primera revisión del POT 2000-2003.

La gráfica de la izquierda [Centralidades] permite entender mejor la estructura socioeconómica propuesta en Decreto 190 /97: la pieza central del modelo (única que se mantiene del POT 2000) se consolida como el área de centralidad nacional e internacional, con el aeropuerto como el elemento estructurante; una primera corona de centralidades cercanas a los límites de la ciudad (Delicias-Ensueño, Quirigua-Bolivia y Toberín-La Paz) refuerza la acción de este centro con los principales nodos regionales. Alrededor de estas,

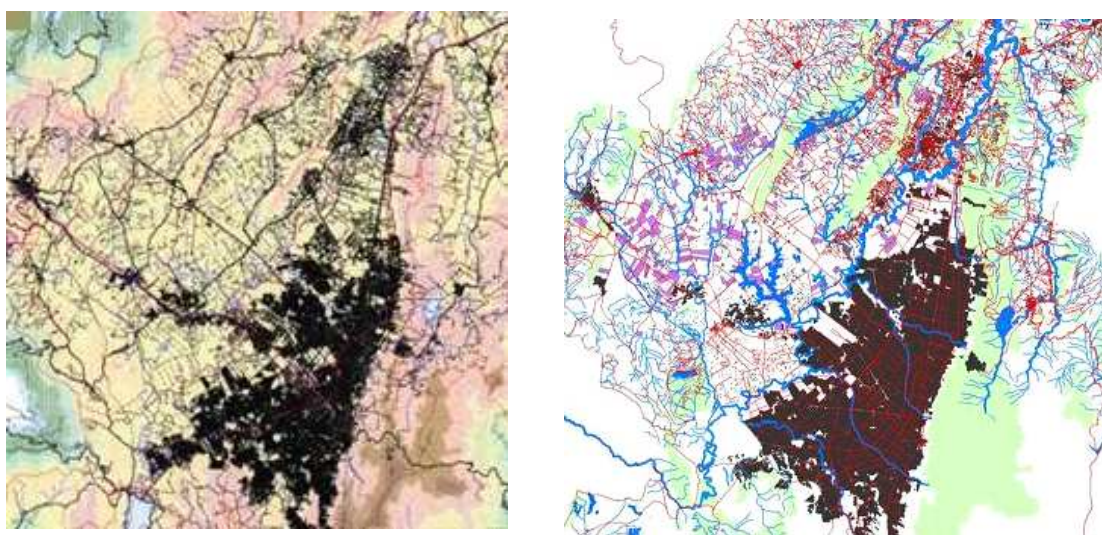
se delimitan otras áreas de centralidad que cumplen una función complementaria y de servicios a otras zonas de la ciudad. Así mismo, el POT define, focaliza y prioriza la inversión pública y privada mediante la formulación de 10 Operaciones Estratégicas,¹³

Sin embargo, el nivel de realización y concreción de estas intenciones, no se ha cumplido en las proporciones esperadas y este es uno de los principales cuestionamientos que el POT debe resolver en provecho de su revisión ya que como se evidenciará en los siguientes apartes de este documento, las acciones públicas y privadas sobre el territorio, parecieran favorecer mas a un modelo expansivo que compacto, con algunos problemas de desequilibrios por concentración de actividades y activos atados al precio de la tierra mas que a orientaciones de política pública que es precisamente lo que buscaban las operaciones estratégicas y las centralices..

2.3.1. Ciudad compacta vs ciudad dispersa:

La relación de Bogotá con su región ha estado enmarcada por debilidades de coordinación y planificación. El rápido crecimiento de la ciudad desbordó desde los años 60, su propia capacidad para garantizar un desarrollo adecuado de los sistemas generales, situación que generó un primer desplazamiento de estratos medios-altos hacia los municipios de la primera corona regional (Chía, Cota, Cajicá, Funza), en busca de mejores condiciones de habitabilidad y calidad de vida. A partir del año 2000, esta situación aceleró el fenómeno de suburbanización de las áreas rurales, sobre todo en los municipios de la segunda corona regional (Sopo, Tabio y Tenjo).

Gráfica 4. Vías y desarrollos existentes (1999) e Imagen actual de la ocupación en la Sabana (2008)



Fuentes: Directrices de Ordenamiento Territorial para Bogotá y la Región (CEDE, 1999) y Consultoría sobre modelos de ocupación en la región Urbanistas J. Gómez y F. Jácome (2008).

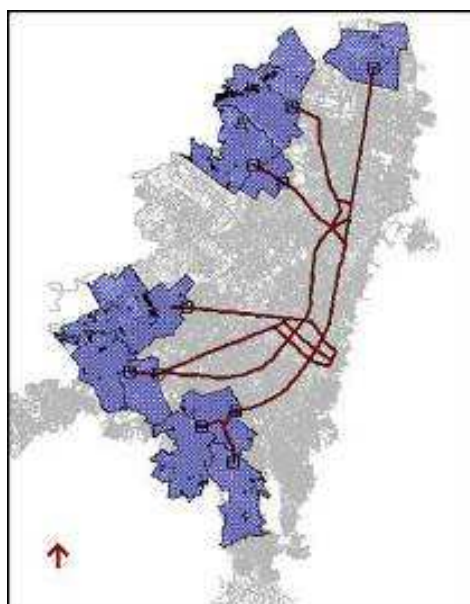
¹³ De las 10 operaciones estratégicas solo se han aprobado: Nuevo Usme – eje de integración Llanos y Centro histórico-Centro internacional

Como lo muestra, la imagen de la derecha¹⁴, existe una creciente conurbación de las cabeceras urbanas de la primera corona, que definen dos corredores principales de urbanización; Funza-Mosquera-Madrid-Facatativa, y Cota-Chía-Cajica, así como Tenjo, Tabio y Subachoque, en su mayoría con usos de alto valor comercial (vivienda para estratos medio y medio alto, bodegas e industrias), y de otra parte, la buena capacidad de los suelos para la producción de flores, ha consolidado un influyente sector económico que ha valorizado los precios de la tierra agrícola circundante en la ciudad, reduciendo aún mas las posibilidades de Bogotá y la Sabana para el desarrollo de proyectos VIS de escala urbana, por el alto costo del suelo.

2.3.2. Transmilenio favorece los recorridos de la periferia con el centro.

Aunque ha sido uno de los logros más importantes, el transmilenio generó dos situaciones particulares: por un lado, privilegió la movilidad del centro con los bordes de la ciudad y a su vez, de ésta, con los municipios conurbados. Esta situación favoreció el desarrollo de proyectos suburbanos para estratos medios que no dependen del vehículo particular. Y de otro lado, las centralidades y las operaciones estratégicas que deberían contribuir con el equilibrio funcional para desconcentrar el centro de la ciudad, quedaron por fuera del sistema de la red de manera que la accesibilidad de su zona de influencia no mejoró y, por lo tanto pueden presentar estancamiento económico y urbanístico (Ver gráfico 4).

Gráfico 4. Rutas de Transmilenio con cuencas alimentadoras.

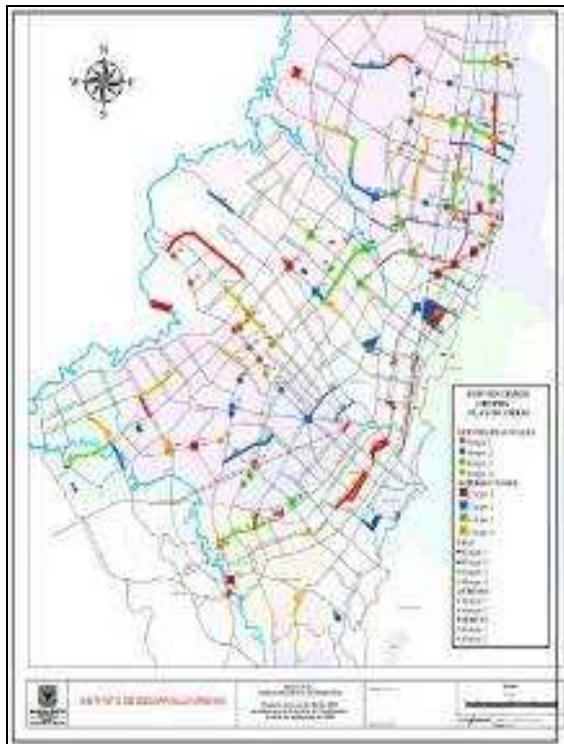


Fuente: ingeniero Jorge Matiz, 2007

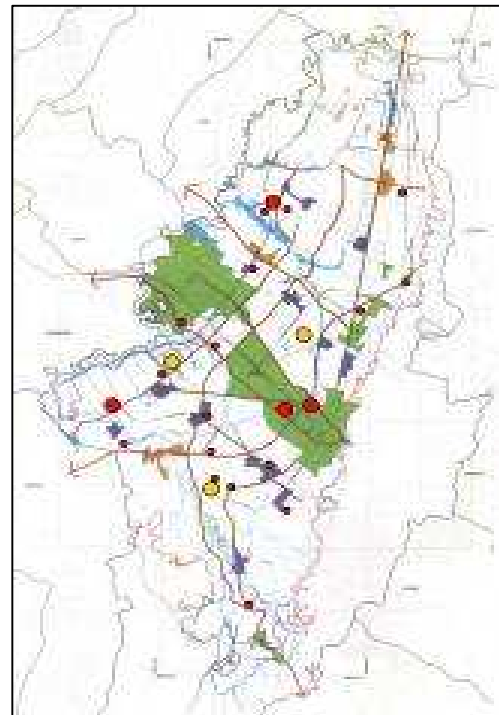
14 Resultados del estudio contratado por la Gobernación de Cundinamarca y desarrollado por el consultor Francisco Jácome L. 2008-2009

En cuanto a las vías construidas y por construir en los próximos años por Valorización, tampoco se observa una coherencia clara con el modelo de ordenamiento propuesto, sino a resolver problemas específicos y coyunturales en la movilidad que la ciudad ha acumulado en los últimos años. (Ver gráfico 5)

Gráfico 5. Plan de obras de valorización y red de Cades, Supercades y bibliotecas públicas



Fuente: Acuerdo 180 de 2008. IDU



Fuente. Documento para la revisión del POT.
CCB/2008. Consultor: José Salazar Ferro

Algo similar sucede al observar la localización de la Red de Cades y Supercades (puntos rojos) y las bibliotecas públicas (puntos amarillos) respecto de la Red de Centralidades prevista por el POT (Ver gráfico 5). En esta situación también se evidencia una desarticulación entre las áreas de nueva centralidad, sobre todo de escala local, y los equipamientos y servicios de escala urbana, si a esto superponemos la red de troncales de Transmilenio, la situación no cambia demasiado, los efectos y sinergias generadas por el Sistema de Transporte Masivo mantienen una influencia sobre el corredor, pero no influyen demasiado en la estructuración y fortalecimiento de las centralidades.

2.3.3 La renovación urbana vs. La densificación:

Según cifras de CAMACOL, desde la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2000 se han habilitado 684,93 Has en 30 planes parciales; es decir un promedio de 85 has por año y menos de 4 planes parciales adoptados anualmente. Sin embargo ninguno ha sido aprobado lo que refleja las complejidades del trámite, la falta de política distrital y la débil coordinación interinstitucional para la gestión de proyectos de renovación urbana. Paralelamente la reactivación de la construcción de los últimos años ha incrementado un proceso de renovación predio a predio por el sector privado que se concentró principalmente en sectores de estratos medios y altos.

“De igual manera, el auge significativo de las oficinas, las bodegas y los comercios, que representan aproximadamente el 50% del total de metros cuadrados construidos en la ciudad en los últimos años, ha transformado sectores como el Lago o antiguas áreas industriales y bodegueras cómo Montevideo. Durante 2006 y 2007 se construyeron 233.300 m2 de oficina y 218.900 m2 de bodegas e instalaciones industriales. Un proceso sustentado en parámetros normativos para el predio (tratamiento de renovación por reactivación y consolidación con cambio de patrón), pero carentes de una visión urbana integral que permita cualificar y valorizar efectivamente estos sectores”¹⁵.

El hecho, es que esta enorme transformación no ha sido acompañada de una visión integral del modelo de ciudad en la medida que no ha sido dirigida a recuperar y generar nuevo espacio público, actualizar las redes de servicios a las nuevas densidades, mejorar la accesibilidad, etc.

2.3.4. Indicador de transformación urbana.

Otra forma de establecer en nivel de correspondencia de la inversión privada frente a lo previsto en el modelo, es a partir de la aplicación de la norma urbana, según un estudio adelantado por la Dirección de Norma Urbana de la SDP el cual especializó las áreas generadoras de plusvalía, con excepción de algunos proyectos puntuales. Los puntos rojos representan los proyectos generadores. La mayoría de áreas generadoras se han concentrado en el norte de la ciudad, especialmente entre la autopista, la carrera 7, la calle 72 y la calle 134 (ver gráfico 6). Situación que se precisa mucho mejor en el siguiente numeral (2.4) en el cual se demuestra las concentraciones territoriales de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 evidenciando ciertos desequilibrios en términos de concentración de inversión en las centralidades, situación que puede explicarse por carencias en la calidad urbana de algunas de ellas y dificultades de conexión con el resto del área urbana.

¹⁵ Estudio de consultoría para la revisión del POT. CCB, noviembre de 2008. Autor: José Salazar y Fernando Roa.

Gráfico 6. Aplicación de la norma urbana: plusvalías.



Fuente: Estudio de consultoría para la revisión del POT. CCB, noviembre de 2008.

Autor: José Salazar y Fernando Roa.

2.4. Análisis: Localización de las principales actividades económicas en el territorio y su relación con el modelo de ordenamiento territorial

El objetivo de este análisis es comparar la localización real de las actividades económicas predominantes en la ciudad con el modelo de ordenamiento territorial, en especial con las 21 centralidades establecidas en el Decreto 190 de 2004. De igual manera se busca verificar la tendencia actual de dichas zonas con la vocación y el rol que el Plan de Ordenamiento Territorial les asignó.

2.4.1. Metodología para el análisis de datos

La población objeto de este análisis son las empresas de la ciudad de Bogotá, registradas como “Sociedades” en el Registro Mercantil 2008 de la Cámara de Comercio de Bogotá.

El universo de la muestra está conformado por todas las empresas, registradas en 2008 como Sociedad Extranjera, Sociedad en Comandita Simple, Sociedad Anónima, Sociedad Limitada y Empresa Unipersonal. Este universo corresponde a 88.327 empresas, las cuales se proyectaron geográficamente¹⁶ de acuerdo con la referencia espacial oficial de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital¹⁷.

¹⁶ La base del Registro Mercantil se encuentra en coordenadas geográficas (Latitud y Longitud en grados, minutos y segundos con respecto al Meridiano Greenwich).

¹⁷ Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del Meridiano 74° 09' con el Paralelo 4° 41' al cual se le asignan las coordenadas planas Norte 109.302,695 m. y Este 92.334,879 m.; cotas referidas a la nivelación geométrica establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la UACD. Plano de proyección 2.550 m sobre el nivel medio del mar. Proyección Transversa de Mercator.

De igual manera, las empresas a su vez se clasifican, según tamaño, en “Pequeña”, que incluye empresas con activos menores a \$ 2.307’961.500; “Mediana”, que comprende empresas con activos entre \$2.307’961.500 y \$13.845’000.000 y; “Grande”, que comprende las empresas con activos mayores a \$13.845’000.000¹⁸.

Es pertinente aclarar que el origen de la cifra correspondiente al universo muestral. Como primer paso, se tomaron los datos del Registro Mercantil, clasificados de acuerdo al Código Industrial Internacional Uniforme – CIIU y se asignó a cada clasificación CIIU una o más categorías de las actividades del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, con el fin de homologar ambos registros. (Ver anexo No 1)

Posteriormente se hizo un análisis geográfico realizando una intersección geométrica entre las 21 centralidades del Plan de Ordenamiento Territorial y la localización de los datos referenciados geográficamente, con el fin de identificar correspondencias y tendencias entre el modelo de ordenamiento territorial planteado por el POT y la localización real de las empresas en la ciudad.

2.4.2. Localización de la actividad económica en Bogotá

A partir de la homologación de las actividades según se registran en el CIIU y en el cuadro de clasificación del POT (ver anexo 1); se presenta a continuación la georeferenciación de tres de las actividades más representativas en la ciudad según la tabla No 4.

- Oficinas: (Ver mapa 1)
- Industrias: (Ver mapa 2)
- Comercio: (Ver mapa 3)

Tabla 4. Sociedades registradas en la CCB. Enero-Septiembre de 2008

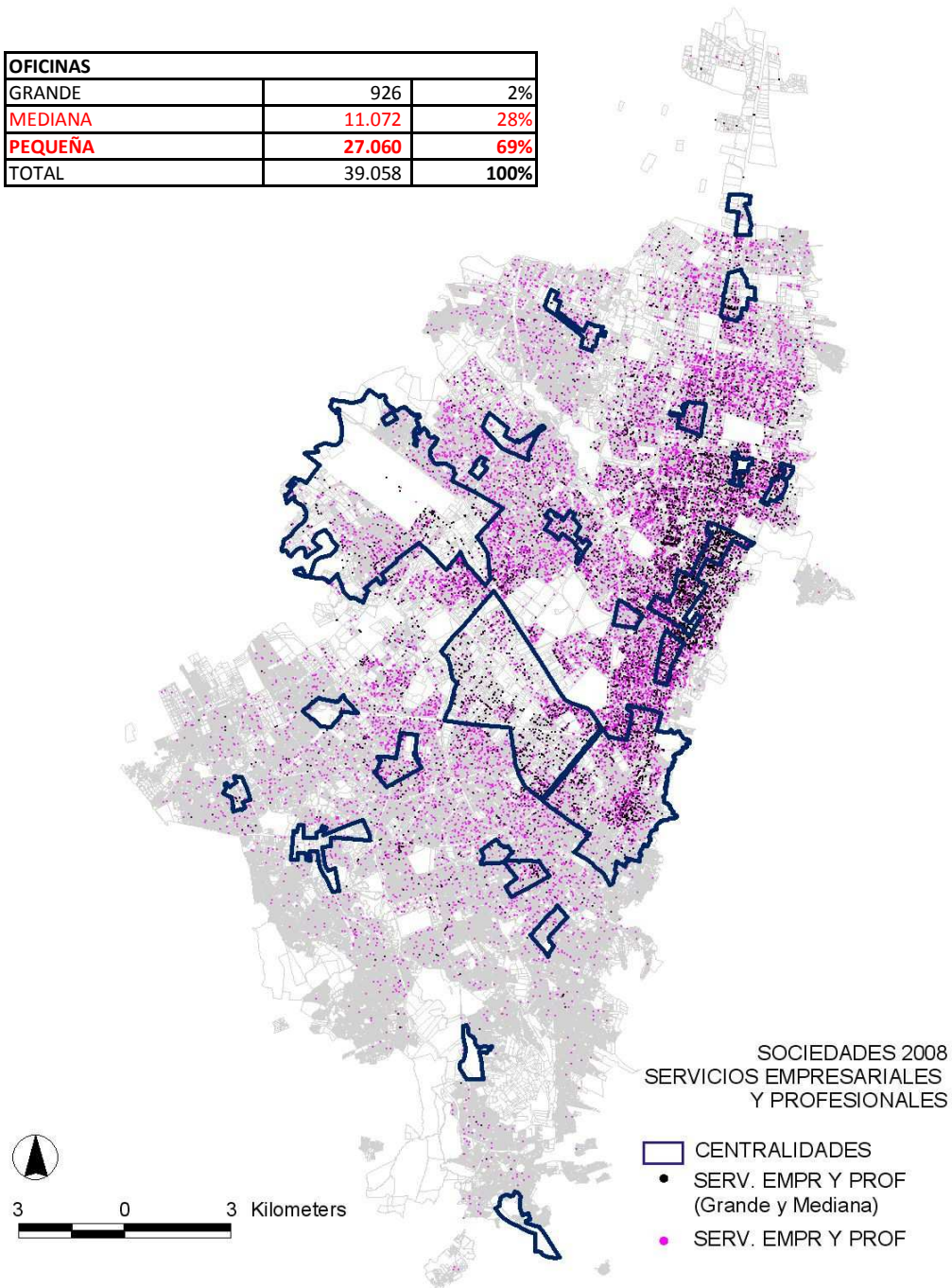
SOCIEDADES REGISTRO MERCANTIL CCB _ 2008		
POR USOS POT		
OFICINAS	39.058	44%
COMERCIO	23.711	27%
INDUSTRIA	12.250	14%
SERV. EMPRESARIALES	5.881	7%
EQUIPAMIENTOS	5.747	7%
SERV. PERSONALES	1.482	2%
SERV. URB. BASICOS	195	0%
NO DEF	3	0%
	88.327	100%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008.
 Datos procesados por el CIBC, 2009.

¹⁸ Todas las cifras en pesos de 2008.

2.4.2.1 Mapa 1. Sociedades 2008 – Oficinas.

OFICINAS		
GRANDE	926	2%
MEDIANA	11.072	28%
PEQUEÑA	27.060	69%
TOTAL	39.058	100%



Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá. Datos procesados por el CIBC, 2009.

GRANDES OFICINAS

CENTRALIDAD		
CALLE 72 -CALLE 100	244	26,35%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	140	15,12%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	66	7,13%
USAQUEN - SANTA BARBARA	45	4,86%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	29	3,13%
CHAPINERO	24	2,59%
TOBERIN - LA PAZ	7	0,76%
RESTREPO - SANTANDER	6	0,65%
FERIAS	4	0,43%
AMERICAS	3	0,32%
BOSA	3	0,32%
PRADO - VERANIEGO	2	0,22%
DELICIAS/ENSUEÑO	3	0,32%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	2	0,22%
SIETE DE AGOSTO	2	0,22%
SUBA	2	0,22%
CORABASTOS	1	0,11%
VEINTE DE JULIO	3	0,32%
FUERA DE CENTRALIDAD	340	36,72%
TOTAL	926	100%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

MEDIANAS - OFICINAS

CENTRALIDAD		
CALLE 72 -CALLE 100	2176	19,65%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	907	8,19%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	585	5,28%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	221	2,00%
CHAPINERO	221	2,00%
USAQUEN - SANTA BARBARA	372	3,36%
TOBERIN - LA PAZ	60	0,54%
PRADO - VERANIEGO	54	0,49%
RESTREPO - SANTANDER	27	0,24%
SUBA	24	0,22%
AMERICAS	24	0,22%
SIETE DE AGOSTO	14	0,13%
FERIAS	12	0,11%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	9	0,08%
VEINTE DE JULIO	7	0,06%
DELICIAS/ENSUEÑO	6	0,05%
ALAMOS	2	0,02%
CORABASTOS	3	0,03%
BOSA	1	0,01%
FUERA DE CENTRALIDAD	6.347	57,32%
TOTAL	11.072	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

PEQUEÑAS - OFICINAS

CENTRALIDAD		
CALLE 72 -CALLE 100	3.050	11,27%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	2.666	9,85%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	973	3,60%
CHAPINERO	638	2,36%
USAQUEN - SANTA BARBARA	565	2,09%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	536	1,98%
TOBERIN - LA PAZ	103	0,38%
PRADO - VERANIEGO	84	0,31%
RESTREPO - SANTANDER	67	0,25%
AMERICAS	58	0,21%
FERIAS	53	0,20%
SIETE DE AGOSTO	51	0,19%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	34	0,13%
SUBA	33	0,12%
VEINTE DE JULIO	20	0,07%
ALAMOS	14	0,05%
BOSA	10	0,04%
DELICIAS/ENSUEÑO	9	0,03%
CORABASTOS	6	0,02%
FUERA DE CENTRALIDAD	18.090	66,85%
TOTAL	27.060	100,00%

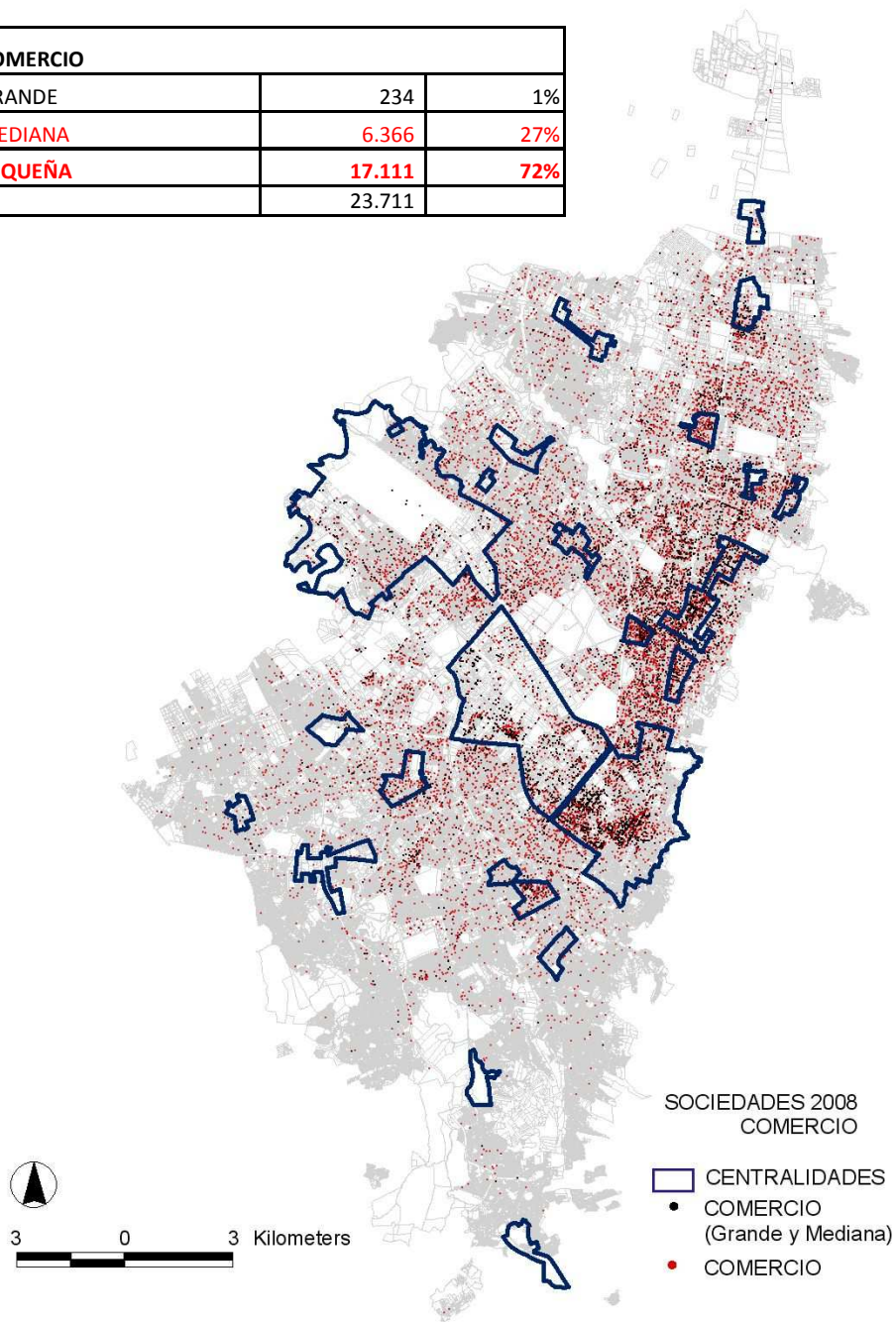
Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

Conclusiones:

- No se registraron grandes oficinas en las Centralidades de Álamos (integración Urbana) y en las Centralidades de Usme (integración nacional e internacional) y Danubio Río Tunjuelo (integración Urbana) no se localizaron empresas de oficinas de ningún tamaño.
- La centralidad Calle 72-Calle 100 fue la que más registros de oficinas reportó, seguido de las centralidades de Centro, y Salitre-Zona Industrial. En estas tres centralidades se concentró el 48.6% de las grandes empresas, el 33.12% de las medianas y el 24.22% de las pequeñas y micro empresas de oficinas en Bogotá. Lo cual indica que la mayoría de los activos de la ciudad se localizaron en las zonas de estratos medios y altos.
- De 926 grandes empresas de oficinas, 340 (37%) se ubicaron por fuera de la red de centralidades y 586 (63%) si se localizaron dentro de ella.
- De 11.072 medianas empresas con uso de oficinas, 6.347 (57%) están por fuera de centralidad y 4725 (43%) están en centralidad).
- De 27.060 pequeñas empresas con uso de oficinas, 18.090 (67%) están por fuera de centralidad y 8.970 (33%) están en centralidad).

2.4.2.2 Mapa 2. Sociedades 2008 - Comercio

COMERCIO		
GRANDE	234	1%
MEDIANA	6.366	27%
PEQUEÑA	17.111	72%
	23.711	



Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá. Datos procesados por el CIBC, 2009.

GRANDES COMERCIOS

CENTRALIDAD		
CALLE 72 -CALLE 100	47	20,09%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	43	18,38%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	23	9,83%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	18	7,69%
USAQUEN - SANTA BARBARA	9	3,85%
TOBERIN - LA PAZ	5	2,14%
PRADO - VERANIEGO	3	1,28%
RESTREPO - SANTANDER	1	0,43%
CHAPINERO	1	0,43%
SUBA	1	0,43%
BOSA	1	0,43%
FUERA DE CENTRALIDAD	82	35,04%
TOTAL	234	100%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

MEDIANAS COMERCIOS

CENTRALIDAD		
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	1.043	16,38%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	649	10,19%
CALLE 72 -CALLE 100	614	9,64%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	304	4,78%
USAQUEN - SANTA BARBARA	124	1,95%
CHAPINERO	82	1,29%
SIETE DE AGOSTO	80	1,26%
TOBERIN - LA PAZ	57	0,90%
RESTREPO - SANTANDER	52	0,82%
AMERICAS	33	0,52%
PRADO - VERANIEGO	31	0,49%
FERIAS	29	0,46%
CORABASTOS	9	0,14%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	9	0,14%
SUBA	9	0,14%
DELICIAS/ENSUEÑO	5	0,08%
BOSA	5	0,08%
ALAMOS	1	0,02%
VEINTE DE JULIO	1	0,02%
FUERA DE CENTRALIDAD	3.229	50,72%
TOTAL	6.366	100%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

PEQUEÑAS COMERCIOS

CENTRALIDAD		
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	2.240	13,09%
CALLE 72 -CALLE 100	1.370	8,01%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	940	5,49%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	577	3,37%
CHAPINERO	257	1,50%
USAQUEN - SANTA BARBARA	206	1,20%
SIETE DE AGOSTO	185	1,08%
RESTREPO - SANTANDER	164	0,96%
PRADO - VERANIEGO	141	0,82%
AMERICAS	109	0,64%
TOBERIN - LA PAZ	97	0,57%
FERIAS	59	0,34%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	41	0,24%
SUBA	35	0,20%
VEINTE DE JULIO	19	0,11%
DELICIAS/ENSUEÑO	18	0,11%
CORABASTOS	13	0,08%
ALAMOS	11	0,06%
BOSA	6	0,04%
FUERA DE CENTRALIDAD	10.623	62,08%
TOTAL	17.111	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

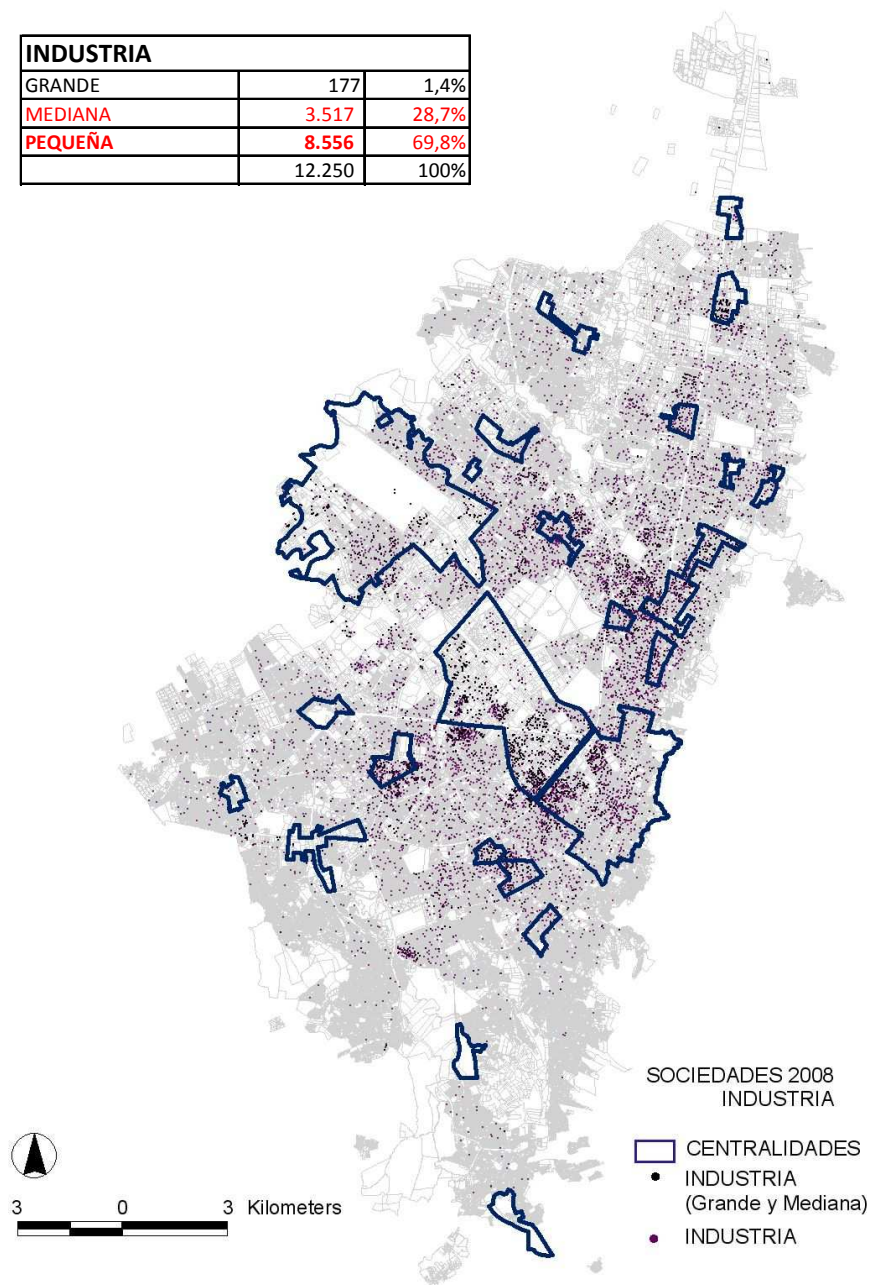
Conclusiones:

- Al igual que la actividad oficinas, las actividades comerciales también se concentran en las mismas tres centralidades de la ciudad: Calle 72 – Calle 100, Centro y Salitre-Zona Industrial, ratificando el nivel de concentración de la actividad económica y por ende de los empleos y activos de la ciudad y la región precisamente por el tamaño de las sociedades allí localizadas.
- El 48.3% de las grandes sociedades de comercio se localizan en tres centralidades (Calle 72 – Calle 100, Centro y Salitre-Zona Industrial), y el 36.21% son medianas.
- Más del 35% de las grandes sociedades de comercio y más del 50% de las medianas, se localizaron fuera de la red de centralidades de la ciudad.

2.4.2.2.1. Actividad constructiva y de comercio en Bogotá: Un estudio contratado por la CCB en nov de 2008 a la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda., concluyó que Bogotá había conformado durante los últimos años, un Centro Expandido de 3.000 hectáreas, conformado por tres DCN (Distritos Centrales de Negocios): El DCN Tradicional, el DCN Chico, y el DCN Salitre-CAN. Que constituye la sede territorial de la Base Económica urbana de Bogotá, y la mayor concentración de actividades económicas por hectárea en el territorio nacional. Gracias a estos tres grandes DCN, o Centro Expandido, obtienen sus ingresos los 8 millones de bogotanos y gran parte de Cundinamarca, y son el motor de la economía nacional.

2.4.2.3. Mapa 3: Sociedades 2008 - Industria

INDUSTRIA		
GRANDE	177	1,4%
MEDIANA	3.517	28,7%
PEQUEÑA	8.556	69,8%
	12.250	100%



Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá. Datos procesados por el CIBC, 2009.

GRANDES INDUSTRIAS

CENTRALIDAD		
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	59	33%
CALLE 72 -CALLE 100	26	15%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	24	14%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	10	6%
USAQUEN - SANTA BARBARA	6	3%
DELICIAS/ENSUEÑO	2	1%
CHAPINERO	1	1%
TOBERIN - LA PAZ	1	1%
FUERA DE CENTRALIDAD	48	27%
TOTAL	177	100%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

MEDIANAS INDUSTRIAS

CENTRALIDAD		
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	600	17,06%
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	339	9,64%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	268	7,62%
CALLE 72 -CALLE 100	149	4,24%
AMERICAS	90	2,56%
RESTREPO - SANTANDER	83	2,36%
TOBERIN - LA PAZ	67	1,91%
CHAPINERO	31	0,88%
USAQUEN - SANTA BARBARA	23	0,65%
PRADO - VERANIEGO	22	0,63%
FERIAS	19	0,54%
SIETE DE AGOSTO	14	0,40%
DELICIAS/ENSUEÑO	7	0,20%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	5	0,14%
CORABASTOS	4	0,11%
VEINTE DE JULIO	4	0,11%
BOSA	3	0,09%
SUBA	2	0,06%
ALAMOS	1	0,03%
FUERA DE CENTRALIDAD	1786	50,78%
TOTAL	3517	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

PEQUEÑAS INDUSTRIAS

CENTRALIDAD		
CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL)	862	10,07%
SALITRE - ZONA INDUSTRIAL	518	6,05%
FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA	362	4,23%
CALLE 72 -CALLE 100	301	3,52%
AMERICAS	151	1,76%
RESTREPO - SANTANDER	117	1,37%
CHAPINERO	84	0,98%
FERIAS	73	0,85%
USAQUEN - SANTA BARBARA	64	0,75%
PRADO - VERANIEGO	63	0,74%
SIETE DE AGOSTO	42	0,49%
TOBERIN - LA PAZ	40	0,47%
VEINTE DE JULIO	20	0,23%
NUEVA CENTRALIDAD QUIRIGUA - BOLIVIA	16	0,19%
DELICIAS/ENSUEÑO	13	0,15%
CORABASTOS	9	0,11%
SUBA	9	0,11%
ALAMOS	2	0,02%
BOSA	1	0,01%
FUERA DE CENTRALIDAD	5809	67,89%
TOTAL	8556	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

Conclusiones:

- En la centralidad de Salitre-Zona Industrial, se localizan más del 50% de las industrias grandes y medianas registradas en el 2008 y el 62% de las industrias grandes de la ciudad están concentradas en las centralidades de Salitre-Zona Industrial, Centro y Calle 72-Calle100.
- En la centralidad Delicias /Ensueño cuyo uso principal según el POT es industrial, solo se registran 22 industrias, mientras que en la centralidades con usos diferentes al industrial, como Usaquén- Santa bárbara se localizan 93 industrias.
- Solo el 10.6% de las industrias registradas, se localizan dentro de centralidades cuyo uso principal es Industrial según el POT, son ellas: Salitre-Zona Industrial, Toberín-La Paz y Delicias/ensueño.

2.4.2.3.1 Actividad constructiva e industrias en Bogotá y la región: según cifras del estudio de consultoría contratado por la Cámara de Comercio de Bogotá, noviembre de 2008) a la firma Borrero Ochoa Asociados Ltda., entre 2006 y 2008 construyeron 30 parques industriales con 1.600.000 m2 de bodegas nuevas y capacidad para 3.500 industrias en la ciudad y al región.

Solamente en el primer semestre de 2008 cerca de 10 parques industriales nuevos iniciaron proyectos con 1.500 bodegas, área de 1.200.000 m², utilización de 302 hectáreas nuevas, y una inversión de 1.3 billones de pesos.¹⁹

Las siguientes son las estadísticas de los parques industriales en construcción entre el año 2007 y 2008:

- Bogotá consumió entre 1980 y 2006 entre 20 y 30 hectáreas anuales y vendió 80.000 m² de bodegas por año²⁰.
- Según tendencia Bogotá debería construir en 2007 y 2008 cerca de 360.000 m² de bodegas en 72 hectáreas de suelo.
- Pero en el año 2008 se iniciaron 1.200.000 m² de bodegas en 300 hectáreas de suelo, en los municipios de la Sabana periféricos. Equivale a la demanda histórica de Bogotá durante 10 años.
- Los municipios de la Sabana tienen una oferta en sus POT de 4.000 hectáreas para uso industrial lo cual daría para la demanda de Bogotá durante los próximos 70 años a un ritmo anual de 60 hectáreas anuales lo cual duplica el ritmo de los últimos 20 años.

Bogotá agotó sus terrenos para la ubicación de la industria y la demanda actual y futura se dirige hacia los municipios vecinos en el área metropolitana, especialmente en la zona de Mosquera, Funza, Cota, Tocancipa y Sopo.

Bogotá cuenta hoy según el POT con 4.000 hectáreas en uso industrial (10% de su territorio urbano), oferta que sirvió para 100 años de la demanda industrial de la capital. Esto daría una demanda anual promedio de 40 hectáreas anuales. Sin embargo según las estadísticas de CAMACOL entre 1980 y 2006 el desarrollo de nuevos proyectos industriales requirió entre 20 y 30 hectáreas anuales.

2.4.3. Concentración de las actividades económicas en el territorio

A continuación se registra el grado de participación de las empresas y negocios localizados en cada una de las centralidades y su correspondencia con el tipo de uso y vocación que el POT asignó a cada una de ellas.

Para comprender los análisis de las cifras relacionadas a continuación, las actividades de que se registran en los cuadros de análisis por cada centralidad, se han agrupado así:

- Comercio: todos los comercios
- Industrias: todas las industrias.
- Servicios -oficinas: agrupa las actividades de servicios empresariales y servicios personales Equipamientos: agrupa las actividades de servicios urbanos básicos y equipamientos.

Fuente: estudio del autor para consultoría de la Gobernación de Cundinamarca y consorcio de Julio Gómez y GEU.

²⁰ Fuente: estudios de oferta de CAMACOL y cálculos del autor

2.4.3.1 Centralidades de Integración Nacional e Internacional

CENTRALIDAD USAQUEN - SANTA BARBARA Integración Nacional / Internacional		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	565	33,14%
OFICINAS MEDIANA	372	21,82%
COMERCIO PEQUEÑA	206	12,08%
COMERCIO MEDIANA	124	7,27%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	111	6,51%
INDUSTRIA PEQUEÑA	64	3,75%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	55	3,23%
OFICINAS GRANDE	45	2,64%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	40	2,35%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	38	2,23%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	24	1,41%
INDUSTRIA MEDIANA	23	1,35%
SERV. PERSONALES MEDIANA	15	0,88%
COMERCIO GRANDE	9	0,53%
INDUSTRIA GRANDE	6	0,35%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	3	0,18%
EQUIPAMIENTOS GRANDE	2	0,12%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	2	0,12%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	1	0,06%
TOTAL	1.705	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	339	19,88%
Servicios, Oficinas	1118	65,57%
Industria	93	5,45%
Equipamientos	155	9,09%
Total	1705	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 65,57% (1,118 registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad de USAQUEN-SANTA BARBARA son Oficinas y Servicios. El comercio ocupa el segundo lugar, representado en 339 registros que corresponden al 19,88 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son usos institucionales con 155 registros que corresponden al 9,09 %.

Conclusión: La vocación comercial, institucional y de servicios empresariales que el POT le asignó a la centralidad de USAQUEN - SANTA BARBARA, si corresponde a la dinámica de las empresas que se han localizado en ella.

CENTRO (CENTRO HISTORICO - CENTRO INTERNACIONAL) Integración Nacional / Internacional		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	2.666	28,57%
COMERCIO PEQUEÑA	2.240	24,01%
COMERCIO MEDIANA	1.043	11,18%
OFICINAS MEDIANA	907	9,72%
INDUSTRIA PEQUEÑA	862	9,24%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	371	3,98%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	347	3,72%
INDUSTRIA MEDIANA	339	3,63%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	146	1,56%
OFICINAS GRANDE	140	1,50%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	96	1,03%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	77	0,83%
SERV. PERSONALES MEDIANA	34	0,36%
COMERCIO GRANDE	23	0,25%
INDUSTRIA GRANDE	10	0,11%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	9	0,10%
SERV. EMPRESARIALES GRAND	8	0,09%
EQUIPAMIENTOS GRANDE	7	0,08%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	4	0,04%
SERV. URB. BASICOS GRANDE	1	0,01%
TOTAL	9.330	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	3306	35,43%
Servicios, Oficinas	4344	46,56%
Industria	1211	12,98%
Equipamientos	469	5,03%
Total	9330	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad CENTRO representado en 4,344 registros que corresponden al 46,56 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar con 3,306 empresas que corresponden al 35,44% y la industria el tercero con 1,211 registros que corresponden al 12,98%. Los usos institucionales solo ocupan el 5,03% del total con 469 registros.

Conclusión: La vocación comercial e institucional que el POT le asignó a la centralidad de CENTRO, fue superada en porcentaje de participación por la actividad de servicios y oficinas en razón a la dinámica que registra la ciudad.

SALITRE - ZONA INDUSTRIAL Integración Nacional / Internacional		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	973	18,77%
COMERCIO PEQUEÑA	940	18,14%
COMERCIO MEDIANA	649	12,52%
INDUSTRIA MEDIANA	600	11,58%
OFICINAS MEDIANA	585	11,29%
INDUSTRIA PEQUEÑA	518	9,99%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	272	5,25%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	209	4,03%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	151	2,91%
OFICINAS GRANDE	66	1,27%
INDUSTRIA GRANDE	59	1,14%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	44	0,85%
COMERCIO GRANDE	43	0,83%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	43	0,83%
SERV. PERSONALES MEDIANA	13	0,25%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	7	0,14%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	4	0,08%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	4	0,08%
EQUIPAMIENTOS GRANDE	2	0,04%
SERV. PERSONALES GRANDE	1	0,02%
TOTAL	5.183	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	1632	31,49%
Servicios, Oficinas	2170	41,87%
Industria	1177	22,71%
Equipamientos	204	3,94%
Total	5183	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de SALITRE - ZONA INDUSTRIAL representado en 2,170 registros que corresponden al 41,87 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar con 1632 empresas que corresponden al 31,49% y la industria el tercero con 1,177 registros que corresponden al 21,57%. Los usos institucionales solo ocupan el 3,94% del total con 204 registros.

Conclusión: La vocación comercial, industrial e institucional que el POT le asignó a la centralidad de SALITRE - ZONA INDUSTRIAL, fue superada en porcentaje de participación por la actividad de servicios y oficinas en razón a la dinámica que registra la ciudad.

FONTIBON- AEROPUERTO EL DORADO - ENGATIVA Integración Nacional / Internacional		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	577	19,26%
OFICINAS PEQUEÑA	536	17,89%
INDUSTRIA PEQUEÑA	362	12,08%
COMERCIO MEDIANA	304	10,15%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	273	9,11%
INDUSTRIA MEDIANA	268	8,95%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	239	7,98%
OFICINAS MEDIANA	221	7,38%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	72	2,40%
OFICINAS GRANDE	29	0,97%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	28	0,93%
INDUSTRIA GRANDE	24	0,80%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	19	0,63%
COMERCIO GRANDE	18	0,60%
SERV. PERSONALES MEDIANA	11	0,37%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	9	0,30%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	5	0,17%
SERV. PERSONALES GRANDE	1	0,03%
TOTAL	2.996	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	899	30,01%
Servicios, Oficinas	1338	44,66%
Industria	654	21,83%
Equipamientos	105	3,50%
Total	2996	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de FONTIBON-AEROPUERTO EL DORADO representado en 1,338 registros que corresponden al 44,66 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar con 899 empresas que corresponden al 30,01% y la industria el tercero con 654 registros que corresponden al 21,83 %. Los usos institucionales solo ocupan el 3,5% del total.

Conclusión: La vocación comercial industrial que el POT le asignó a la centralidad de FONTIBON-AEROPUERTO EL DORADO, si corresponde a la dinámica de las empresas que se han localizado en ella, sin embargo la vocación Institucional no se ha cumplido en razón a que solo un mínimo porcentaje del total de registros en la centralidad corresponde a este tipo de actividad: 3,5%.

CENTRALIDAD CALLE 72 / CALLE 100 - Integ. Nal / Internal		
USO - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	3.050	32,54%
OFICINAS MEDIANA	2.176	23,22%
COMERCIO PEQUEÑA	1.370	14,62%
COMERCIO MEDIANA	614	6,55%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	411	4,39%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	315	3,36%
INDUSTRIA PEQUEÑA	301	3,21%
OFICINAS GRANDE	244	2,60%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	200	2,13%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	167	1,78%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	163	1,74%
INDUSTRIA MEDIANA	149	1,59%
SERV. PERSONALES MEDIANA	72	0,77%
COMERCIO GRANDE	47	0,50%
INDUSTRIA GRANDE	26	0,28%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	18	0,19%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	16	0,17%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	12	0,13%
EQUIPAMIENTOS GRANDE	10	0,11%
SERV. URB. BASICOS GRANDE	10	0,11%
SERV. PERSONALES GRANDE	1	0,01%
TOTAL	9.372	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	2031	21,67%
Servicios, Oficinas	6243	66,61%
Industria	476	5,08%
Equipamientos	622	6,64%
Total	9372	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 66,61% (6,243 registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad de CALLE 72 / CALLE 100 son de oficinas y servicios. El comercio ocupa el segundo lugar, representado en 2,031 registros que corresponden al 21,67 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son los equipamientos y servicios urbanos con 622 registros que corresponden al 6,64%.

Conclusión: La vocación que el POT le asignó a la centralidad de CALLE 72 / CALLE 100 está en total correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que mas del 94% de la sociedades localizadas en ella, desarrollan actividades servicios, comercio y equipamientos.

2.2.3.2 Centralidades de integración regional

DELICIAS / ENSUEÑO - Integración Regional		
USO - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	18	24,32%
INDUSTRIA PEQUEÑA	13	17,57%
OFICINAS PEQUEÑA	9	12,16%
INDUSTRIA MEDIANA	7	9,46%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	7	9,46%
OFICINAS MEDIANA	6	8,11%
COMERCIO MEDIANA	5	6,76%
OFICINAS GRANDE	3	4,05%
INDUSTRIA GRANDE	2	2,70%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	1	1,35%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	1	1,35%
SERV. URB. BASICOS GRANDE	1	1,35%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	1	1,35%
TOTAL	74	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	23	31,08%
Servicios, Oficinas	26	35,14%
Industria	22	29,73%
Equipamientos	3	4,05%
Total	74	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de DELICIAS / ENSUEÑO representado en 26 registros que corresponden al 35,14% del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje similar al anterior con 23 empresas que corresponden al 31,08% y la industria el tercero con 22 registros que corresponden al 29,73 %.

Conclusión: La vocación comercial e industrial que el POT le asignó a la centralidad de DELICIAS / ENSUEÑO, ya fue superada en porcentaje de participación por la actividad de servicios y oficinas.

QUIRIGUA / BOLIVIA Integración Regional		
USO - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	41	28,08%
OFICINAS PEQUEÑA	34	23,29%
INDUSTRIA PEQUEÑA	16	10,96%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	14	9,59%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	10	6,85%
COMERCIO MEDIANA	9	6,16%
OFICINAS MEDIANA	9	6,16%
INDUSTRIA MEDIANA	5	3,42%
OFICINAS GRANDE	2	1,37%
SERV. EMPRESARIALES GRANDE	2	1,37%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	2	1,37%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	1	0,68%
SERV. PERSONALES MEDIANA	1	0,68%
TOTAL	146	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	50	34,25%
Servicios, Oficinas	64	43,84%
Industria	21	14,38%
Equipamientos	11	7,53%
Total	146	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de QUIRIGUA/BOLIVIA representado en 64 registros que corresponden al 43,84 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 50 empresas que corresponden al 34,25% y la industria el tercero con 21 registros que corresponden al 14,38 %.

Conclusión: La vocación comercial de cubrimiento zonal que el POT le asignó a la centralidad de QUIRIGUA/BOLIVIA, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que mas del 58% de las empresas localizadas en ella, son oficinas, servicios e industrias.

TOBERIN / LA PAZ Integración Regional		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	103	21,11%
COMERCIO PEQUEÑA	97	19,88%
INDUSTRIA MEDIANA	67	13,73%
OFICINAS MEDIANA	60	12,30%
COMERCIO MEDIANA	57	11,68%
INDUSTRIA PEQUEÑA	40	8,20%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	15	3,07%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	14	2,87%
OFICINAS GRANDE	7	1,43%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	7	1,43%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	6	1,23%
COMERCIO GRANDE	5	1,02%
SERV. EMPRESARIALES MEDIA	4	0,82%
SERV. PERSONALES MEDIANA	3	0,61%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑO	2	0,41%
INDUSTRIA GRANDE	1	0,20%
TOTAL	488	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	159	32,58%
Servicios, Oficinas	199	40,78%
Industria	108	22,13%
Equipamientos	22	4,51%
Total	488	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de TOBERIN / LA PAZ representado en 199 registros que corresponden al 40,78 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 159 empresas que corresponden al 32,58% y la industria el tercero con 108 industrias que corresponden al 22,13%. Los equipamientos y servicios urbanos ocupan el cuarto y último lugar con solo 22 registros que representan el 4,51%.

Conclusión: La vocación industrial e institucional que el POT le asignó a la centralidad de TOBERIN / LA PAZ, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 70% de las empresas localizadas en ella, son oficinas y comercios.

2.4.3.3 Centralidades de Integración Urbana

SUBA Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	35	23,18%
OFICINAS PEQUEÑA	33	21,85%
OFICINAS MEDIANA	24	15,89%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	16	10,60%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	10	6,62%
COMERCIO MEDIANA	9	5,96%
INDUSTRIA PEQUEÑA	9	5,96%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	5	3,31%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	3	1,99%
INDUSTRIA MEDIANA	2	1,32%
OFICINAS GRANDE	2	1,32%
SERV. PERSONALES MEDIANA	2	1,32%
COMERCIO GRANDE	1	0,66%
TOTAL	151	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	45	29,80%
Servicios, Oficinas	76	50,33%
Industria	11	7,28%
Equipamientos	19	12,58%
Total	151	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de SUBA representado en 76 registros que corresponden al 50,33 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 45 empresas que corresponden al 29,8% y los equipamientos y servicios urbanos el tercero con 19 registros que corresponden al 12,58 %.

Conclusión: La vocación comercial e institucional que el POT le asignó a la centralidad de SUBA, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 50% de las empresas localizadas en ella, son oficinas y servicios.

FERIAS Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
INDUSTRIA PEQUEÑA	73	25,44%
COMERCIO PEQUEÑA	59	20,56%
OFICINAS PEQUEÑA	53	18,47%
COMERCIO MEDIANA	29	10,10%
INDUSTRIA MEDIANA	19	6,62%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	12	4,18%
OFICINAS MEDIANA	12	4,18%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	12	4,18%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	7	2,44%
SERV. EMPRESARIALES MEDIA	5	1,74%
OFICINAS GRANDE	4	1,39%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	1	0,35%
SERV. PERSONALES MEDIANA	1	0,35%
TOTAL	287	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	88	30,66%
Servicios, Oficinas	94	32,75%
Industria	92	32,06%
Equipamientos	13	4,53%
Total	287	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de FERIAS representado en 94 registros que corresponden al 32,75 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. La industria ocupa el segundo lugar en porcentaje similar al anterior con 92 empresas que corresponden al 32,06%. El tercero es el comercio con 88 registros que corresponden al 30,66%.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de FERIAS, presenta competencia de otros usos (industrias y servicios) lo cual indica que la centralidad esta especializando su actividad en servicios.

RESTREPO / SANTANDER Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	164	26,32%
INDUSTRIA PEQUEÑA	117	18,78%
INDUSTRIA MEDIANA	83	13,32%
OFICINAS PEQUEÑA	67	10,75%
COMERCIO MEDIANA	52	8,35%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	50	8,03%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	33	5,30%
OFICINAS MEDIANA	27	4,33%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	11	1,77%
OFICINAS GRANDE	6	0,96%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	4	0,64%
SERV. PERSONALES MEDIANA	4	0,64%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	2	0,32%
COMERCIO GRANDE	1	0,16%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	1	0,16%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	1	0,16%
TOTAL	623	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	217	34,83%
Servicios, Oficinas	152	24,40%
Industria	200	32,10%
Equipamientos	54	8,67%
Total	623	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 34,83% (217registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad de RESTREPO/SANTANDER son de uso comercial. Las industrias ocupan el segundo lugar, representado en 200 registros que corresponden al 32,10 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son Los Servicios y Oficinas con 152 registros que corresponden al 24,40 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de RESTREPO/SANTANDER si corresponde a la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 34% de las sociedades localizadas en ella, desarrollan actividades de comercio.

CHAPINERO Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	638	40,05%
COMERCIO PEQUEÑA	257	16,13%
OFICINAS MEDIANA	221	13,87%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	95	5,96%
SERV. EMPRESARIALES PEQUE	85	5,34%
INDUSTRIA PEQUEÑA	84	5,27%
COMERCIO MEDIANA	82	5,15%
INDUSTRIA MEDIANA	31	1,95%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	26	1,63%
OFICINAS GRANDE	24	1,51%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	23	1,44%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	15	0,94%
SERV. PERSONALES MEDIANA	5	0,31%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	2	0,13%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	2	0,13%
COMERCIO GRANDE	1	0,06%
EQUIPAMIENTOS GRANDE	1	0,06%
INDUSTRIA GRANDE	1	0,06%
TOTAL	1.593	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	340	21,34%
Servicios, Oficinas	1014	63,65%
Industria	116	7,28%
Equipamientos	123	7,72%
Total	1593	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de CHAPINERO representado en 1014 registros que corresponden al 63,65 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 340 empresas que corresponden al 21,34% y las instituciones y equipamientos, el tercero con 123 registros que corresponden al 7,72%.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de CHAPINERO, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 60% de las empresas localizadas en ella, son oficinas e industrias.

CORABASTOS Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	13	24,07%
COMERCIO MEDIANA	9	16,67%
INDUSTRIA PEQUEÑA	9	16,67%
OFICINAS PEQUEÑA	6	11,11%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	5	9,26%
INDUSTRIA MEDIANA	4	7,41%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	3	5,56%
OFICINAS MEDIANA	3	5,56%
OFICINAS GRANDE	1	1,85%
SERV. PERSONALES MEDIANA	1	1,85%
TOTAL	54	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	22	40,74%
Servicios, Oficinas	16	29,63%
Industria	13	24,07%
Equipamientos	3	5,56%
Total	54	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 40,74% (22 registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad de CORABASTOS son de uso comercial. Los Servicios y Oficinas ocupan el segundo lugar, representado en 16 registros que corresponden al 29,63 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son las industrias con 13 registros que corresponden al 24,07 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de CORABASTOS corresponde a la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que mas del 40% de las sociedades localizadas en ella, son desarrollan actividades de comercio.

ALAMOS Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	14	36,84%
COMERCIO PEQUEÑA	11	28,95%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	5	13,16%
INDUSTRIA PEQUEÑA	2	5,26%
OFICINAS MEDIANA	2	5,26%
COMERCIO MEDIANA	1	2,63%
INDUSTRIA MEDIANA	1	2,63%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	1	2,63%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	1	2,63%
TOTAL	38	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	12	31,58%
Servicios, Oficinas	18	47,37%
Industria	3	7,89%
Equipamientos	5	13,16%
Total	38	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de ALAMOS representado en 18 registros que corresponden al 47,37 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 12 empresas que corresponden al 31,58% y las industrias, el tercero con 3 industrias que corresponden al 7,89 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de ALAMOS, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que mas del 55% de las empresas localizadas en ella, son industrias y oficinas pequeñas o medianas.

PRADO VERANIEGO Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	141	32,64%
OFICINAS PEQUEÑA	84	19,44%
INDUSTRIA PEQUEÑA	63	14,58%
OFICINAS MEDIANA	54	12,50%
COMERCIO MEDIANA	31	7,18%
INDUSTRIA MEDIANA	22	5,09%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	13	3,01%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	11	2,55%
COMERCIO GRANDE	3	0,69%
OFICINAS GRANDE	2	0,46%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	2	0,46%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	2	0,46%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	1	0,23%
SERV. PERSONALES MEDIANA	1	0,23%
SERV. URB. BASICOS MEDIANA	1	0,23%
SERV. URB. BASICOS PEQUEÑA	1	0,23%
TOTAL	432	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	175	40,51%
Servicios, Oficinas	158	36,57%
Industria	85	19,68%
Equipamientos	14	3,24%
Total	432	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 40,51% (175 registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad del PRADO VERANIEGO son de uso comercial. Los Servicios y Oficinas ocupan el segundo lugar, representado en 158 registros que corresponden al 36,57 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son las industrias con 85 registros que corresponden al 19,68 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad PRADO VERANIEGO si corresponde a la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 40% de las sociedades localizadas en ella, desarrollan actividades de comercio.

SIETE DE AGOSTO Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
COMERCIO PEQUEÑA	185	45,45%
COMERCIO MEDIANA	80	19,66%
OFICINAS PEQUEÑA	51	12,53%
INDUSTRIA PEQUEÑA	42	10,32%
INDUSTRIA MEDIANA	14	3,44%
OFICINAS MEDIANA	14	3,44%
SERV. EMPRESARIALES PEQUE	7	1,72%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	6	1,47%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	5	1,23%
OFICINAS GRANDE	2	0,49%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	1	0,25%
TOTAL	407	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	265	65,11%
Servicios, Oficinas	75	18,43%
Industria	56	13,76%
Equipamientos	11	2,70%
Total	407	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El 65.11% (265 registros) de las sociedades registradas en la CCB durante el 2008 y localizadas en la Centralidad del SIETE DE AGOSTO son de uso comercial. Los Servicios y Oficinas ocupan el segundo lugar, representado en 75 registros que corresponden al 18,43 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El tercero son las industrias con 58 registros que corresponden al 13.76 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de SIETE DE AGOSTO corresponde a la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que más del 65% de las sociedades localizadas en ella, son desarrollan actividades de comercio.

VEINTE DE JULIO Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
INDUSTRIA PEQUEÑA	20	21,28%
OFICINAS PEQUEÑA	20	21,28%
COMERCIO PEQUEÑA	19	20,21%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	10	10,64%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	7	7,45%
OFICINAS MEDIANA	7	7,45%
INDUSTRIA MEDIANA	4	4,26%
OFICINAS GRANDE	3	3,19%
COMERCIO MEDIANA	1	1,06%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	1	1,06%
SERV. PERSONALES MEDIANA	1	1,06%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	1	1,06%
TOTAL	94	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	20	21,28%
Servicios, Oficinas	36	38,30%
Industria	31	32,98%
Equipamientos	7	7,45%
Total	94	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de VEINTE DE JULIO representado en 36 registros que corresponden al 38,30 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 20 empresas que corresponden al 21,28% y las industrias, el tercero con 31 industrias que corresponden al 32,99 %.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de VEINTE DE JULIO, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que el 71,28% de las empresas localizadas en ella, son industrias y oficinas pequeñas o medianas.

BOSA Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
OFICINAS PEQUEÑA	10	23,81%
COMERCIO PEQUEÑA	6	14,29%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	6	14,29%
COMERCIO MEDIANA	5	11,90%
INDUSTRIA MEDIANA	3	7,14%
OFICINAS GRANDE	3	7,14%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	3	7,14%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	2	4,76%
COMERCIO GRANDE	1	2,38%
INDUSTRIA PEQUEÑA	1	2,38%
OFICINAS MEDIANA	1	2,38%
SERV. EMPRESARIALES MEDIANA	1	2,38%
TOTAL	42	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	12	28,57%
Servicios, Oficinas	20	47,62%
Industria	4	9,52%
Equipamientos	6	14,29%
Total	42	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

El uso de Servicios y Oficinas ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de BOSA representado en 20 registros que corresponden al 47,62 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 12 empresas que corresponden al 28.57% y las industrias, el tercero con 4 industrias pequeñas y medianas que corresponden solo al 9.52%.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad de BOSA, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB para esta centralidad, ya que casi el 60% de las empresas localizadas en ella, son industrias y oficinas pequeñas o medianas.

AMERICAS Integración Urbana		
ACTIVIDAD - TAMAÑO	CANTIDAD	%
INDUSTRIA PEQUEÑA	151	28,49%
COMERCIO PEQUEÑA	109	20,57%
INDUSTRIA MEDIANA	90	16,98%
OFICINAS PEQUEÑA	58	10,94%
COMERCIO MEDIANA	33	6,23%
OFICINAS MEDIANA	24	4,53%
EQUIPAMIENTOS PEQUEÑA	19	3,58%
SERV. EMPRESARIALES PEQUEÑA	17	3,21%
SERV. PERSONALES PEQUEÑA	11	2,08%
SERV. EMPRESARIALES MEDIA	8	1,51%
EQUIPAMIENTOS MEDIANA	4	0,75%
OFICINAS GRANDE	3	0,57%
SERV. PERSONALES MEDIANA	3	0,57%
TOTAL	530	100,00%

CONSOLIDADO		
Actividad	Cantidad	%
Comercio	142	26,79%
Servicios, Oficinas	124	23,40%
Industria	241	45,47%
Equipamientos	23	4,34%
Total	530	100,00%

Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

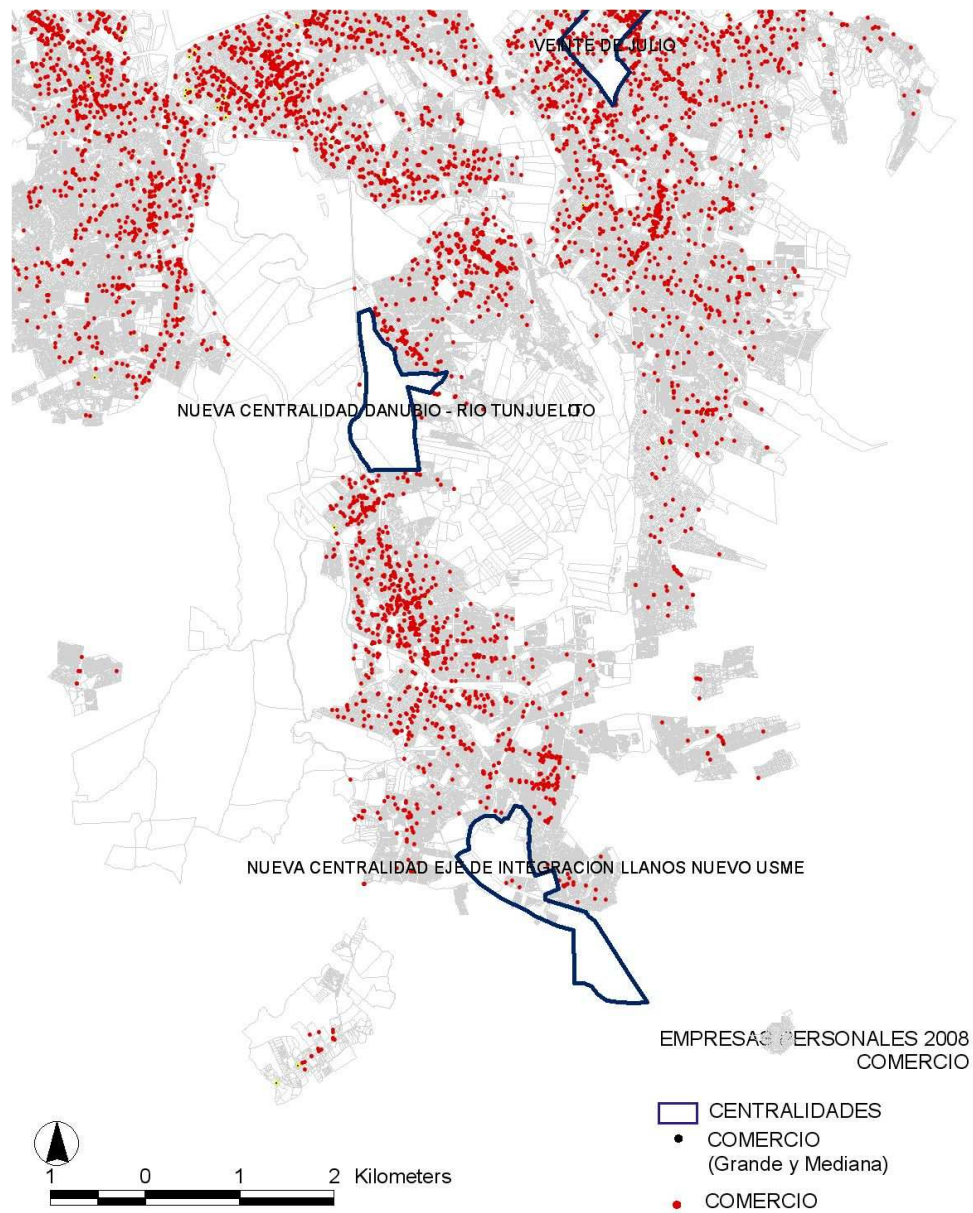
El uso industrial ocupa el primer lugar de actividad en la Centralidad de AMERICAS representado en 241 registros que corresponden al 45,47 % del total de las sociedades ubicadas en esta Centralidad. El comercio ocupa el segundo lugar en porcentaje de actividad con 142 empresas que corresponden al 26,79% y las oficinas y servicios, el tercero con 128 registros que corresponden al 23,40%.

Conclusión: La vocación comercial que el POT le asignó a la centralidad AMERICAS, no está en correspondencia con la dinámica de las empresas registradas en el 2008 en la CCB, ya que el 69,62% de las empresas localizadas en la centralidad, son industrias y oficinas pequeñas o medianas.

2.4.3.4 Nuevas Centralidades “Eje de integración Llanos/Nuevo Usme” y “Danubio - Río Tunjuelo”

En el análisis realizado a las empresas registradas como “Sociedades” en el Registro Mercantil 2008, se evidenció que ninguna de las nuevas centralidades alberga al menos una empresa, de cualquier tamaño, dentro de sus límites. Al realizar el análisis gráfico a las empresas registradas como “Personas Naturales”, igualmente se evidencia que las empresas se aglutinan sobre la Autopista al Llano, sin distinción de su actividad económica (ver mapa 4). Esto sugiere la necesidad de revisar la delimitación de estas dos centralidades, así como el perfil asignado a esta vía en el POT (V-2).

Mapa 4. Nuevas Centralidades “Eje de integración Llanos/Nuevo Usme” y “Danubio - Río Tunjuelo”



Fuente: Observatorio económico de Bogotá, diciembre de 2008. Datos procesados por el CIBC, 2009.

2.4.4. Cifras generales de las actividades económicas en las centralidades.

- Bogotá es una de las ciudades de América Latina que ofrece más facilidades para crear y empezar un negocio, sin embargo su localización en la ciudad no está siendo orientada por la norma urbanística sino por las fuerzas del mercado, ya que como se evidenció en el análisis de las dinámicas económicas en las centralidades, solo 7 de las 21 (30%)²¹ centralidades, concentran actividades económicas acordes con el uso principal que el POT les asignó, 12 registran sociedades con actividades diferentes a la previstas y 2 de ellas no presentan actividad empresarial.
- Las actividades “pequeñas” participan con más del 70% de los registros de sociedades en las centralidades, y el 44% del total de registros de sociedades son oficinas
- La mayor concentración de actividades se localiza en las centralidades de Calle72-Calle 100, Centro y Salitre-Zona Industrial que constituyen el centro expandido de la ciudad con área aproximada a las 3.000 Ha.

2.5 Balance actividad edificadora en Bogotá 2008

2.5.1 Producción de VIS/VIP

Durante los doce meses terminados en abril de 2009²², la actividad edificadora de Bogotá no ha estado ajena al limitado desempeño de la economía nacional. Si bien, todavía hay señales de un menor ritmo de actividad en todas las variables, y particularmente en las iniciaciones, los datos recientes reflejan un posible cambio de tendencia hacia el mediano plazo, haciendo prever una recuperación antes de lo esperado.

En el periodo considerado, se iniciaron 3,4 millones de m², cifra inferior en 33% a la de 2008. De este total, la vivienda participó con 2,5 millones de m², lo que implica un decrecimiento de 39%. Los restantes 932 mil m² correspondieron a área iniciada para destinos no habitacionales, que se redujo 14% en el año.

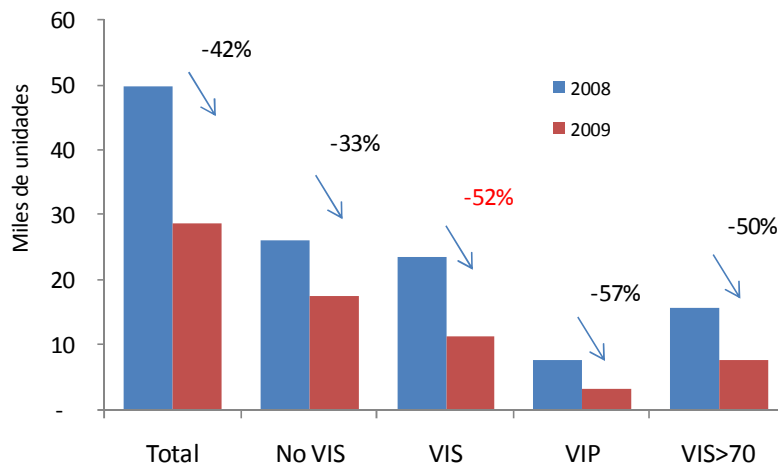
En materia de construcción de vivienda, durante los doce meses terminados en abril de 2009 se iniciaron en Bogotá y Soacha 29 mil unidades habitacionales, es decir 42% menos que en el año anterior. Si bien la contracción se registró tanto en el segmento VIS como en No VIS, en el primero ésta fue más contundente (Gráfico 7).

²¹ La Centralidades que registran usos que si corresponden a los asignados en el POT son: Usaquén Santa Barbara, Siete de Agosto, Prado Veraniego, Corabastos, Restrepo, Calle 72-Calle100, y Fontibón-Aeropuerto El dorado

²² Fuente: Camacol Bogotá y Cundinamarca – Coordinada Urbana

Gráfico 7. Iniciaciones de vivienda según segmento

Acumulado anual a abril 2008 – 2009

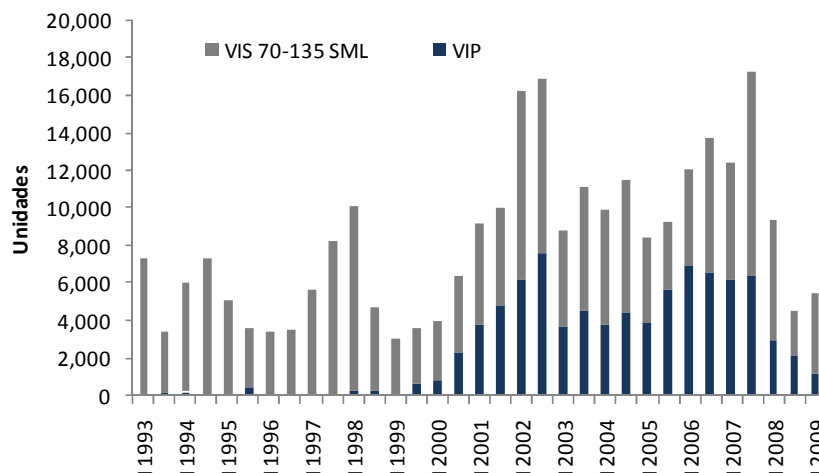


Fuente: Coordinada Urbana. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

En VIS, mientras en 2008 se iniciaron 24 mil unidades, el resultado a abril de 2009 apenas llegó a 11 mil unidades, lo que implica un decrecimiento de 52%. Al desagregar el resultado de 2009 en VIP y VIS de más de 70 SMLM, se encuentra que en ambos segmentos el resultado –3.400 y 7.900 unidades, respectivamente– se configura como uno de los resultados más bajos de los últimos nueve años (Gráfico 8).

Gráfico 8. Iniciaciones de vivienda VIP y VIS

Semestral 1993 – 2008



Fuente: Coordinada Urbana. Camacol Bogotá y Cundinamarca.

Dada la importancia económica y social del sector constructor por su capacidad de dinamizar la economía y generar empleo, así como por el impacto que en términos de bienestar de la población tiene la vivienda, es de gran importancia que se genere un entorno favorable que permita que la actividad constructora legal se convierta en una herramienta contra cíclica en esta época de desaceleración económica.

2.5.2 Gestión de suelo – Planes Parciales

2.5.2.1 Planes parciales pre delimitados desde el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 436/06

Tabla 5. Ámbito de aplicación del Decreto 436/06

Ámbito de aplicación del sistema de reparto (Área Neta Urbanizable)	Planes Parciales delimitados	Suelo urbano
		952 Has
3.029,4 Has	1.221,4 Has	Suelo de Expansión
		269,4 Has
	Planes Parciales predelimitados	Suelo urbano
		1.735 Has
	1.808 Has	Suelo de Expansión
		73 Has

Fuente: Presentación Secretaría Distrital de Planeación – Decreto planes parciales 436/06

En el momento de su adopción, el decreto tenía un ámbito de aplicación total de 3.786,75 Has de área bruta²³, de las cuales, 3.358,75 Has (88,7%) se localizaban en suelo urbano.

A partir de la entrada en vigencia del Decreto 436 (octubre de 2006), y hasta abril de 2009, se han adoptado 9 planes parciales, con lo cual se habilitaron 276,09 Has para el desarrollo de nuevas edificaciones. Cerca del 68% de éstas áreas —187,72 Has— se localizaron en suelo urbano.

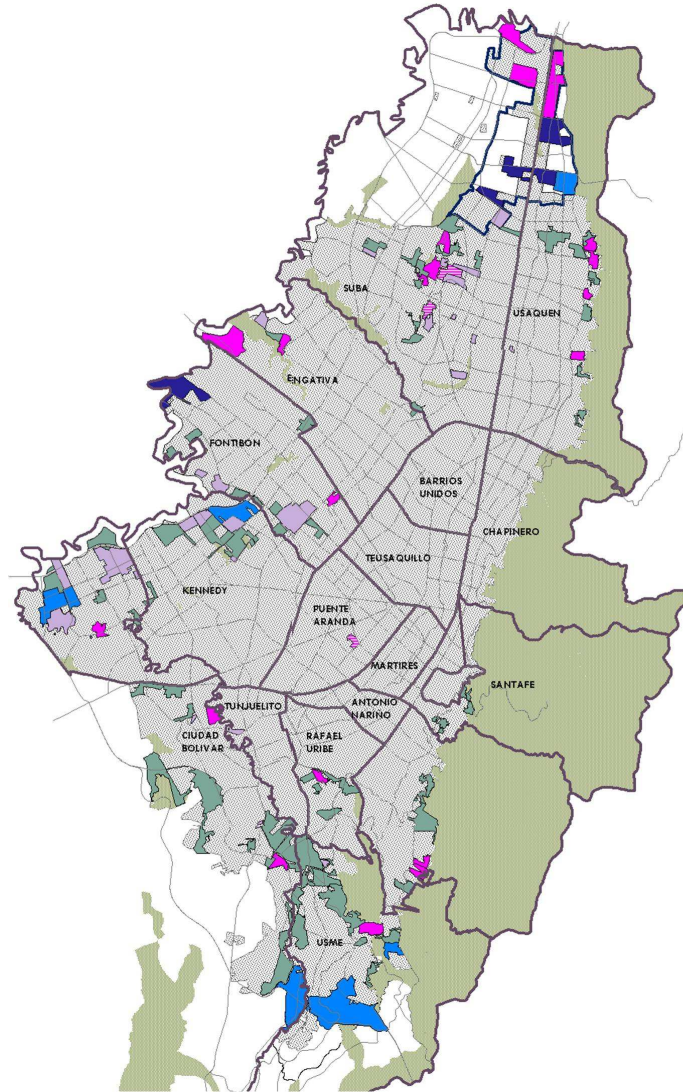
2.5.2.2 Planes parciales delimitados vs. Planes parciales predelimitados

El Decreto 436 de 2006 adopta una “delimitación preliminar de áreas sujetas a planes parciales”²⁴ (planes parciales predelimitados), que se refiere a una delimitación indicativa que es sugerida por la Administración Distrital y que una vez se inicia el proceso de plan parcial, es precisada y el plan parcial se convierte en “plan parcial delimitado”. (Ver Mapa 5)

²³ Se asume un 20% promedio de afectaciones. Es decir, ANU = 80% del área bruta.

²⁴ Artículo 5, Decreto 436 de 2006

Mapa 5. Planes parciales delimitados y pre delimitados



Fuente: Camacol 2008.

2.5.2.3 Planes Parciales - Balance a abril 2009

Desde la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2000 se han habilitado 684,93 Has en 30 planes parciales; es decir un promedio de 85 has por año y menos de 4 planes parciales adoptados anualmente. Un porcentaje que se puede considerar bajo para una ciudad de las dimensiones de Bogotá.

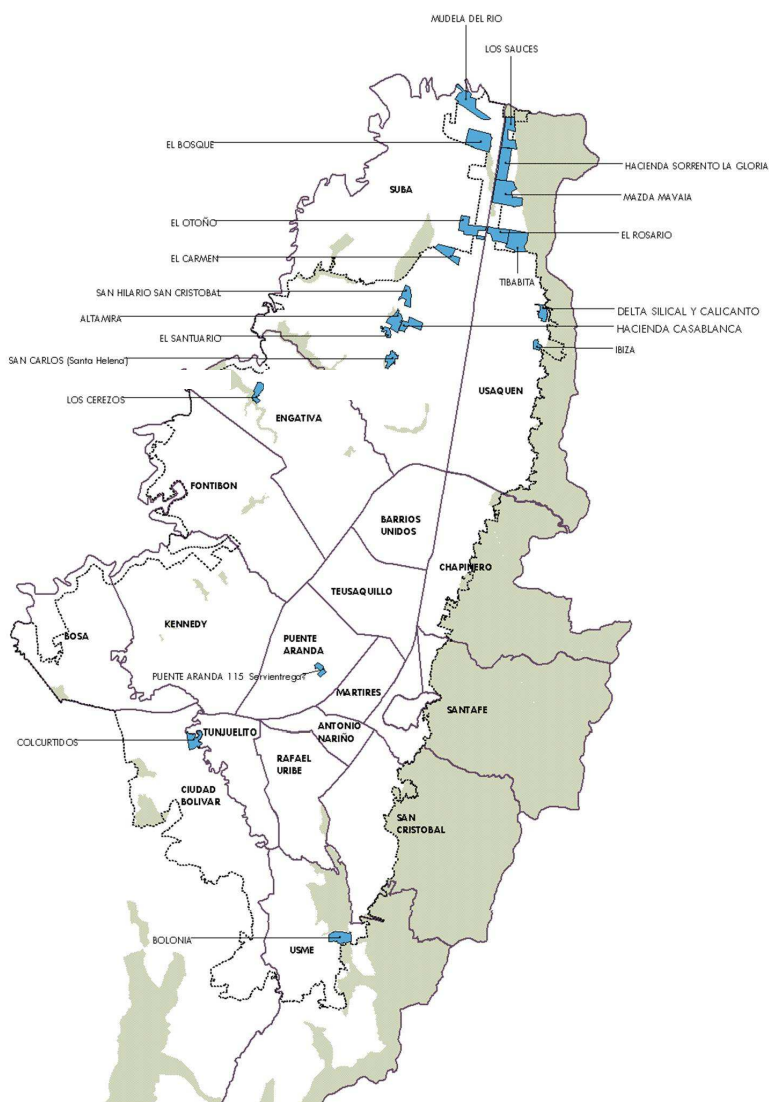
En 2008 se adoptaron 3 planes parciales que sumaron 142,23 has:

- 133,33 has en 2 planes parciales de iniciativa privada y
- 8,9 has en un plan parcial dotacional de iniciativa pública

De este total, sólo 13,2 has de área útil se destinarán a Vivienda de Interés Social (con un potencial de 3.970 viviendas) ó 2,4 has área útil para Vivienda de Interés Prioritario (con un potencial de 720 viviendas).

Por otra parte, actualmente en Bogotá hay 23 planes parciales en proceso que significan 1.340 has pendientes para ser habilitadas; esto, sin incluir los planes parciales localizados en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. De estos planes parciales, 17 son de iniciativa privada (500 has) y tienen un potencial para: 21.200 VIS ó 6.600 VIP. Los 6 restantes, son de iniciativa pública (4 planes parciales en Usme y 2 en Bosa) que suman (840 has) y tienen un potencial para cerca de 69.000 VIP (Ver mapa 6).

Mapa 6. Planes parciales en proceso 2009



Fuente: Camacol 2008.

2.5.2.4 Suelo disponible vs. Suelo requerido en Bogotá

Según cifras DANE, el déficit habitacional en la ciudad alcanzó las 370 mil unidades en 2005, de las cuales, 283.000 unidades correspondían a déficit cuantitativo (271.000 VIS).

Cada año se crean en la ciudad 56.000 hogares²⁵, de los cuales 60% (34.000) requieren soluciones de bajo costo (Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario). Sin embargo, la iniciación promedio de viviendas entre marzo de 2004 y el mismo mes de 2009 sólo alcanzó las 42.000 (21 mil VIS) unidades por año, causando un incremento anual de 14.000 unidades (13.000 VIS) en el déficit acumulado.

Ahora bien, en relación con la demanda de vivienda, para atender satisfactoriamente la creación anual de hogares VIS, se requiere ampliar la escala de producción de 21 mil a 34 mil unidades por año. Sumado a esto, para cubrir el déficit (acumulado más el incremento anual) en 10 años, se debe incrementar la producción a 62 mil unidades VIS por año.

Desde otra perspectiva, la demanda efectiva por vivienda es de 98 mil hogares, de los cuales 16 mil están buscando vivienda VIP²⁶. Para atender esta demanda, la producción actual de VIP (3.400 unidades / año) debería multiplicarse casi 5 veces.

En conclusión, la ciudad requiere de 2.500 Has aprox. de área bruta para atender el déficit cuantitativo acumulado a 2008 (325.000 unidades). Asimismo, el suelo habilitado requerido para atender solamente la creación anual de hogares VIS (34.000 unidades.) es de aproximadamente 260 Has de área bruta por año.

2.6 Estructura normativa del POT

2.6.1 Definición de una nueva estructura normativa

En desarrollo de la reglamentación del POT se han expedido más de 20 decretos durante los últimos 8 años, que reglamentan aspectos específicos. Adicionalmente, se reglamentaron 89 Unidades de Planeamiento Zonal de un total de 117; 17 planes maestros; 2 Planes de Ordenamiento Zonal y 30 planes parciales. Sin embargo este proceso de reglamentación no se desarrolló en armonía con la estructura jerárquica y sistémica del POT, iniciando la regulación local (UPZ) sin haber expedido la política sectorial o el desarrollo de instrumentos de nivel superior (planes maestros y planes zonales). Esta situación ha generado situaciones contradictorias y vacíos en las normas,

²⁵ Promedio anual de formación de hogares entre los Censos Dane 1993 y 2005.

²⁶ Fuente: Camacol Bogotá y Cundinamarca. Estudio de demanda de vivienda en Bogotá. Octubre 2008. La demanda efectiva está conformada por aquellos hogares que manifestaron estar interesados en comprar vivienda en los doce meses siguientes a la fecha de realización de la encuesta y ya estaban visitando proyectos de construcción.

que pudieron afectar la inversión y desvirtuar el carácter y el fin último de los instrumentos.

Es por esto que muchos planes maestros no han logrado desarrollar sus objetivos sectoriales en el territorio y no han logrado canalizar ni orientar las inversiones públicas y privadas según lo previsto. De igual manera, la formulación de la política sectorial del POT a través de los planes maestros ha evidenciado falta de articulación con el modelo de ordenamiento.

2.7 Instrumentos de desarrollo urbano

En cumplimiento del principio constitucional de igualdad, la Ley de Desarrollo Territorial, ordenó la garantía de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios generados por la acción pública o privada. Este principio fundamental para el financiamiento del desarrollo urbano debe ajustarse en el POT de tal manera que la participación del sector privado sea equitativa en función de la acción pública y viceversa y que las valoraciones del costo del suelo sea acordes a la función y objetivos del ordenamiento.

Se reitera que los principios fundamentales de la Ley 388²⁷ deben entenderse y servir de instrumentos de política pública para favorecer el desarrollo urbano de forma integral y colectiva, así las cosas, la provisión de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario debe entenderse como una carga del desarrollo urbano y por tanto, debe hacer parte del modelo de financiamiento del mismo, al igual que el valor del suelo de protección ambiental y el potencial de aprovechamiento de los bienes inmuebles de interés cultural.

La implementación ordenada, estable y viable de los instrumentos de gestión urbana es una oportunidad para lograr mayor estabilidad en los negocios de construcción y transparencia en el mercado del suelo. A pesar de contar con un instrumental amplio y variado para garantizar la gestión del suelo (Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística, Reajuste o Integración Inmobiliaria, cooperación entre participantes, los sistemas de reparto de cargas, derecho de preferencia, desarrollo y construcción prioritarios, enajenación, expropiación etc.), en la práctica su implementación ha resultado muy compleja.

²⁷ Principios fundamentales de la Ley 388 de 1997 Ley de Desarrollo territorial: de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios

3. RECOMENDACIONES GENERALES

- La ciudad enfrenta importantes retos para lograr avanzar un puesto más en el ranking de mejores ciudades para hacer negocios y ubicarse dentro de las 5 más competitivas de América Latina. Esto le supone aprovechar su buena calificación como la segunda en la región caribe por su gestión público-privada en desarrollo de proyectos urbanos para consolidar una plataforma de servicios e infraestructuras de clase mundial.
- Bogotá debe también consolidar acuerdos y gestionar macroproyectos de escala supra-regional que contribuyan a reducir los desequilibrios funcionales y ambientales en temas como: Infraestructuras para la conectividad y movilidad, Medio Ambiente, Vivienda, Equipamientos, Servicios públicos, Aeropuerto El Dorado y promoción de actividades económicas con potencial exportador.
- Los sistemas de movilidad y transporte deben favorecer la articulación de las centralidades que participan en la red, particularmente aquellas de integración nacional e internacional donde se concentran los mayores porcentajes de actividades y de usos. Se llama la atención sobre las centralidades Calle 72-calle 100, Centro y Salitre- Zona Industrial. Esta falta de conexión y movilidad disminuye la productividad de las actividades económicas que allí se generan y que constituyen la principal Base Económica urbana de la capital.
- Fortalecer la consolidación de las centralidades intermedias, revisar las delimitaciones de aquellas que no concentren actividades y usos de soporte y verificar la conectividad entre estas y las tres que conforman el centro ampliado de negocios.
- Adoptar una política pública como base real para la intervención en la propiedad del suelo y el reparto de cargas y beneficios. Entre otras, esto permitirá definir y poner en práctica un mecanismo de avalúo unificado y de obligatorio acatamiento, evitando la generación de expectativas urbanísticas, que desencadenan los procesos especulativos y favorecen la monopolización del suelo.
- Establecer un marco jurídico unificado para el Distrito, que defina procedimientos claros que eviten al máximo la “interpretación”, que establezcan tiempos y metodologías de evaluación precisas y coordinadas por parte de cada una de las entidades involucradas en su aprobación, garantizando al particular un marco de actuación transparente y efectivo.

- En la misma perspectiva del punto anterior parece determinante una nueva mirada, a los planes parciales, que han presentado serias dificultades para implementar el desarrollo de las zonas de expansión inmediatas a la ciudad y en zonas de renovación. Parte de estas dificultades son generadas por la falta de planeación previa a de las zonas que se van a desarrollar, donde se coordine técnicamente los proyectos de las entidades del distrito y por la implementación de nuevos mecanismos de reparto de cargas y beneficios que no se han estabilizado completamente.
- Es necesario que exista una verdadera política pública que sustente la estrategia de gestión de suelo²⁸, para que la oficina de catastro, las oficinas de instrumentos públicos, la Secretaría de Planeación y las demás entidades relacionadas con el manejo y gestión de suelo, trabajen articuladamente.

²⁸ No es claro el modelo de gestión del suelo puesto en marcha por el Distrito, pues no hay total precisión en el mecanismo de reparto de cargas y beneficios, ni en instancias como la asociación de propietarios dentro de una Unidad de Actuación, que en muchas situaciones relacionadas con la tenencia y estado jurídico de los predios terminan por bloquear el proceso, y en algunos casos, por hacer inviable su desarrollo.

COMITÉ INTERGREMIAL DE BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA

PROPUESTA PARA LA REVISION AL POT DE BOGOTÁ

Anexos

TABLA No 1

ARTICULACIÓN ACTIVIDADES CIIU Y USOS DEL SUELO DEL POT DE BOGOTÁ							
Documento de soporte para propuesta de revisión del POT de Bogotá. CIBC-2009							
CODIGOS Y DESCRIPCION CIIU DE LA REVISION 3		POT- BOGOTA					
A UNA LETRA Y DOS DIGITOS							
		Clasificación del suelo POT		USOS DEL POT			Escala
CIIU	DESCRIPCION	Suelo rural	Suelo Urb.	TIPO		Descripción Unidades de Servicio	
A01	AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA Y ACTIVIDADES DE SERVICIOS CONEXAS	x			agrícola	Cultivos, huertas, cercados, vallados, infraestructura de riego, composteras, bodegas y silos para almacenamiento a pequeña escala.	N.A

A1 2	PRODUCCIÓN ESPECÍFICAMENTE PECUARIA	x			Pecuario	Pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego; porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, apiarios; cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios.
A1 3	ACTIVIDAD MIXTA (AGRÍCOLA Y PECUARIA)	x			Agrícola y Pecuario	Mezcla Agricultura y Pecuaria
A1 4	ACTIVIDADES DE SERVICIOS, AGRÍCOLAS Y GANADEROS, EXCEPTO LAS ACTIVIDADES VETERINARIAS	x			AGROINDUS TRIAL	Instalaciones para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o instalaciones de tipo industrial (no artesanal) para la transformación primaria de productos agropecuarios locales; parqueaderos asociados.
A1 5	CAZA ORDINARIA Y MEDIANTE TRAMPAS Y REPOBLACIÓN DE ANIMALES DE CAZA, INCLUSO ACTIVIDADES DE SERVICIOS CONEXAS.	x			N.A	N.A
A2 0	SILVICULTURA, EXTRACCIÓN DE MADERA Y ACTIVIDADES DE SERVICIOS CONEXAS	x			Forestal protector y productor.	Viveros; infraestructura de control de incendios; obras físicas de control de erosión; obras físicas de regulación de torrentes. Plantaciones forestales y revegetalizaciones, teniendo en cuenta, entre otros, los lineamientos del Protocolo Distrital de Restauración Ecológica. Instalaciones para el aprovechamiento de productos forestales no maderables. Instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales. Cultivos transitorios o pasturas combinados con

						cultivos forestales; cercados, infraestructura de riego; instalaciones para almacenaje de productos e insumos agrícolas, pecuarios y forestales.	
B5	PESCA	x			N.A	N.A	
C1 0	EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS	x			Industrial minero	Canteras, tolvas, hornos para derivados minerales, molinos de piedra. Instalaciones de tipo administrativo asociadas a la explotación minera. Viveros y demás obras e instalaciones asociadas a procesos de recuperación morfológica y ambiental; parqueaderos asociados.	
C1 0	EXTRACCION DE CARBON, CARBON LIGNITICO Y TURBA	x					
C1 1	EXTRACCION DE PETROLEO CRUDO Y DE GAS NATURAL, ACTIVIDADES DE SERVICIOS RELACIONADAS CON LA EXTRACCION DE PETROLEO Y DE GAS, EXCEPTO LAS ACTIVIDADES DE PROSPECCION.	x					
C1 2	EXTRACCION DE MINERALES DE URANIO Y DE TORIO	x					
C1 3	EXTRACCION DE MINERALES	x					

	METALIFEROS						
C1 4	EXPLOTACION DE MINERALES NO METALICOS	x					
D1 5	ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y DE BEBIDAS	x	x		INDUSTRIAL	En suelo rural: Instalaciones de tipo administrativo, para almacenamiento, procesamiento y transformación; parqueaderos asociados.	
D1 6	FABRICACION DE PRODUCTOS DE TABACO	x	x			Art 353: Establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales.	
D1 7	FABRICACION DE PRODUCTOS TEXTILES		x				
D1 8	FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR; PREPARADO Y TEÑIDO DE PIELES		x				
D1 9	CURTIDO Y PREPARADO DE CUEROS; FABRICACION DE CALZADO;	x	x				
	FABRICACION DE ARTICULOS DE VIAJE, MALETAS, BOLSOS DE MANO Y SIMILARES; ARTICULOS DE						

	TALABARERIA Y GUARNICIONERIA.						
D2 0	TRANSFORMACION DE LA MADERA Y FABRICACION DE PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO, EXCEPTO MUEBLES; FABRICACION DE ARTICULOS DE CESTERIA Y ESPARTERIA	x	x				
D2 1	FABRICACION DE PAPEL; CARTON Y PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTON	x	x				
D2 2	ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESION Y DE REPRODUCCION DE GRABACIONES		x				
D2 3	COQUIZACION, FABRICACION DE PRODUCTOS DE LA REFINACION DEL PETROLEO Y COMBUSTIBLE NUCLEAR	x	x				

D2 4	FABRICACION SUSTANCIAS PRODUCTOS QUIMICOS	DE Y	x	x					
D2 5	FABRICACION PRODUCTOS CAUCHO Y PLASTICO	DE DE DE	x	x					
D2 6	FABRICACION OTROS PRODUCTOS MINERALES METALICOS	DE NO	x	x					
D2 7	FABRICACION PRODUCTOS METALURGICOS BASICOS	DE	x	x					
D2 8	FABRICACION PRODUCTOS ELABORADOS METAL, EXCEPTO MAQUINARIA EQUIPO	DE DE Y	x	x					
D2 9	FABRICACION MAQUINARIA EQUIPO NCP	DE Y	x	x					
D3 0	FABRICACION MAQUINARIA	DE DE	x	x					
	OFICINA, CONTABILIDAD	E							

	INFORMATICA							
D3 1	FABRICACION DE MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS NCP	x	x					
D3 2	FABRICACION DE EQUIPO Y APARATOS DE RADIO, TELEVISION Y COMUNICACIONES		x					
D3 3	FABRICACION DE INSTRUMENTOS MEDICOS, OPTICOS Y DE PRECISION Y FABRICACION DE RELOJES		x					
D3 4	FABRICACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES	x	x					
D3 5	FABRICACION DE OTROS TIPOS DE EQUIPO DE TRANSPORTE	x	x					
D3 6	FABRICACION DE MUEBLES; INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	x	x					

	NCP						
D3 7	RECICLAJE	x	x			ACUEDUCTO: Tanques y Plantas de Bombeo. SANEAMIENTO BASICO:	
E40	SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AGUA CALIENTE		x	4. SERVICIOS URBANOS BASICOS	4,7 Servicios público y transporte	a.) ALCANTIRALLADO Y AGUAS LLUVIAS: Plantas de Tratamiento de Agua, Plantas elevadoras. b.) MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Rellenos Sanitarios, Plantas de transferencia de residuos sólidos, Centros de Acopio material reciclable, Escombreras, Sitios de Disposición de lodos. ENERGIA ELECTRICA: Estaciones TELECOMUNICACIONES Y TELEFONIA: Centrales.	Metropolitana
						ACUEDUCTO: Tanques ENERGIA ELETRICA: Subestaciones. TELECOMUNICACIONES Y TELEFONIA: Subcentrales.	Urbana
F45	CONSTRUCCION		x	1,2 PROFESIONALES	D) Servicios profesionales técnicos especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal
G5 0	COMERCIO, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE		x	1,3 SERVICIOS	B) Servicios automotrices y venta de	SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado Estaciones de servicio completo Venta de cocinol	Urbana

	VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS, SUS PARTES, PIEZAS Y ACCESORIOS; COMERCIO AL POR MENOR DE COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES PARA VEHICULOS AUTOMOTORES			DE ALTO IMPACTO	combustible	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, E INSUMOS A VEHÍCULOS EN: Servitecas, diagnóstico electrónico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros y cambiaderos de aceite.	Zonal
				2. COMERCIO	2,1 COMERCIO METROPOLITANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS., ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores,.....	METROPOLITANA. MAS DE 6000 MT2
					2,5 Comercio pesado.	Venta de automóviles	Urbana
G51	COMERCIO AL POR MAYOR Y EN COMISION O POR CONTRATA, EXCEPTO EL COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; MANTENIMIENTO Y REPARACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO		x	2. COMERCIO	2,1 COMERCIO METROPOLITANO Y URBANO	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Metropolitano: ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS. Urbano: ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2	METROPOLITANA.

G5 2	COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO EL COMERCIO DE VEHICULOS		X		2,3 COMERCIO ZONAL	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE AREA DE VENTAS. Se incluyen además, Compraventas o casas de empeño.	Zonal
	AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; REPARACION DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS				2,4 COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías y misceláneas, ferreterías. LOCALES, CON AREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2	Vecinal
H5 5	HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y SIMILARES	x	x	1,2 SERVI CIOS PERS ONAL ES	B) Servicios turísticos	ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN: Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios	Metropolitana
						Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad.	Urbana
					C) Servicios alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal
				1,3 SERVI CIOS DE ALTO IMPA CTO	C) Servicios de diversión y esparcimiento.	Discotecas, tabernas y bares.	Urbana
						Moteles, hoteles de paso y residencias.	
						GALLERAS, CAMPOS DE TEJO.	
						WISKERÍAS, STREP- TEASE, CASAS DE LENOCINIO.	Metropolitana
						EVENTOS TEMPORALES Y ESPECTACULOS EN PREDIOS: Circos, parques atracciones, ferias temporales.	

I60	TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE; TRANSPORTE POR TUBERIAS	x	x	4, SERVICIOS URBANOS BASICOS	4,7 Servicios público y transporte	<p>Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel Metropolitano:</p> <p>TRANSPORTE:</p> <p>Terminales de Carga y Pasajeros: Terminal de Pasajeros de Autobuses intermunicipales.</p> <p>Terminales de Carga.</p> <p>Terminal de Tren.</p> <p>Aeropuerto.</p> <p>Transporte y Almacenamiento de combustibles.</p> <p>Tren de Cercanías: Patio de maniobras.</p> <p>Transmilenio: Terminales de Cabecera.</p> <p>Metro: Terminales de Metro Estacionamientos: Edificaciones y áreas destinadas a estacionamientos de vehículos de cada uno de los sistemas.</p> <p>Talleres y Patios: Talleres de Mantenimiento correspondiente de cada uno de los tipos de Transporte.</p>	Metropolitana
						<p>Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidos en cada uno de los sistemas como de nivel Urbano:</p> <p>TRANSPORTE:</p> <p>Terminales de Carga y Pasajeros:</p> <p>Terminales Alternas de Transporte de pasajeros y carga.</p> <p>Tren de Cercanías: Estaciones de Pasajeros, Estaciones para el Control de Tráfico y Puestos de revisión del material rodante.</p> <p>Transmilenio: Estaciones Intermedias.</p> <p>Metro: Estaciones de Metro.</p>	
I61	TRANSPORTE POR VIA ACUATICA			N.A			
I62	TRANSPORTE POR VIA AEREA			N.A			

I63	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES AL TRANSPORTE; ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES	x	1,1 EMPRESARIALES	C) Servicios de logística	BODEGAS. Correo, Embalaje, Almacenamiento, Mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.	Metropolitana
I64	CORREO Y TELECOMUNICACIONES				OFICINAS Y AGENCIAS DE ATENCIÓN AL CLIENTE. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	Urbana
J65	INTERMEDIACION FINANCIERA, EXCEPTO LOS SEGUROS Y LOS FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS			A) Servicios Financieros	CASAS MATRICES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Metropolitana
					SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana
					Cajeros automáticos	Zonal
J66	FINANCIACION DE PLANES DE SEGUROS Y PENSIONES, EXCEPTO LA SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACION OBLIGATORIA				CASAS MATRICES Y SUCURSALES DE: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Fiducia, Crédito, Seguros, Cooperativas.	Metropolitana y urbana
J67	ACTIVIDADES AUXILIARES DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA					

K70	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS				B) Servicios a empresas inmobiliarias	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
K71	ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO SIN OPERARIOS Y DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS				D) Servicios profesionales técnicos especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, etc.	Zonal
K72	INFORMATICA Y ACTIVIDADES CONEXAS	x	x	1,2 PERSONALES	E) Servicios de comunicación masivos y entretenimiento	ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600m ²	Metropolitana
						Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m ² Casinos (16)	Urbana
K73	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO	x	x	1.1). EDUCATIVO	1.1). EDUCATIVO	Instituciones de educación superior. Centros de investigación. Educación no formal.	Metropolitana

K7 4	OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES		x	1,1 EMP RESA RIALE S	B) Servicios a empresas inmobiliarias	OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
				1,2 PERS ONAL ES	D) Servicios profesionales técnicos especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, etc.	Zonal
L75	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA; SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACION OBLIGATORIA		x	4, SERVI CIOS URBA NOS BÁSI	4.2) Defensa y justicia	a.) Juzgados y Tribunales Cortes de justicia Unidad de Fiscalía Unidad de Defensorías Contralorías, Personerías Consejos, consejos superiores, Defensorías del pueblo.	Metrop olitana

				COS	4.6). SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes principales de entidades públicas y sedes administrativas de servicios públicos, centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales. Sedes Administrativas Militares y Policívas. Representaciones Diplomáticas, Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes Administrativas Principales en salud EPS y ARS. Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía. Veedurías, Notarías, Curadurías. Sede de la Alcaldía Local, Juntas Administradoras Locales	Urbana y Zonal
M80	EDUCACION	x	x	1.1). EDUCATIVO	1.1). EDUCATIVO	Instituciones de educación superior. Centros de investigación. Educación no formal.	Metropolitana
						Planteles de educación preescolar, básica y media, de más de 1500 alumnos. Centros de formación religiosa (Seminarios y conventos). Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1500 alumnos.	Urbana
						Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	Zonal
						Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 850 alumnos. Planteles de educación preescolar hasta 120 alumnos Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos	Vecinal

N8 5	SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD		x		Salud	Nivel 3 Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel, Sanatorios, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios mayores de 5000 M2.	Metropolitana
						Nivel 2. Hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y reposo, centros geriátricos. Incluye servicios de salud de otros niveles desarrollados en predios hasta 5000 M2.	Urbana
						Nivel 1. Centro de atención médica inmediata CAMI, unidad básica de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centro de atención ambulatoria CCA, empresas sociales de salud del estado e Instituciones privadas de salud equivalentes al nivel 1 de atención.	Zonal
O9 0	ELIMINACIÓN DE DESPERDICIOS Y AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y ACTIVIDADES SIMILARES	x	x	4, SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	4,7 Servicios público y transporteSANEAMIENTO BASICO: a.) ALCANTIRALLADO Y AGUAS LLUVIAS: Plantas de Tratamiento de Agua, Plantas elevadoras. b.) MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS: Rellenos Sanitarios, Plantas de transferencia de residuos sólidos, Centros de Acopio material reciclable, Escombreras, Sitios de Disposición de lodos.....	Metropolitano, urbano
O9 1	ACTIVIDADES DE ASOCIACIONES NCP		x	1,2 PERSONALES	Servicios de parqueadero	Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas (12) Estacionamientos en superficie.	Urbana

O9 2	ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO Y		x	1, Equip amie ntos colec tivos	Cultural	Museos, centros culturales, hemerotecas, centros de investigación e innovación, auditorios, salas de exposiciones, galerías, centros cívicos, teatros, museos, casa de la cultura, salones comunales, etc.	Metrop olitana, urbana, zonal y vecinal.
	ACTIVIDADES CULTURALES DEPORTIVAS Y		X	2, Equip amie nto depo rtivo y recre ativo	2,1 DEPORTIVO RECREATIVO	Coliseos, polideportivos, canchas, dotaciones deportivas, etc.	
O9 3	OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS						
P9 5	HOGARES PRIVADOS CON SERVICIO DOMESTICO			N.A			
Q9 9	ORGANIZACIONES Y ORGANOS EXTRATERRITORIALES						

ANEXO 2:

Las Centralidades en el POT de Bogotá

Nombre Centralidad en el POT	Función en la estrategia de ordenamiento	Uso Principal actual
1. Usaquéen - Santa Bárbara	Integración nacional e internacional	Institucional, Comercial, Servicios empresariales
2. Centro (Centro histórico - Centro internacional)	Integración nacional e internacional	Institucional, Comercial
3. Salitre - Zona Industrial.	Integración nacional e internacional	Comercial, Industrial, Institucional
4. Fontibón-Aeropuerto El Dorado - Engativá	Integración nacional e internacional	Comercial, Institucional
5. Nueva centralidad Eje de integración Llanos/Nuevo Usme.	Integración nacional e internacional	Sin actividad económica
6. Calle 72 -Calle 100	Integración nacional e internacional	Institucional, Comercial, Servicios empresariales
7. Delicias / Ensueño	Integración Regional	Comercial, Industrial
8. Nueva Centralidad Quirigua - Bolivia	Integración Regional	Comercial de cubrimiento zonal
9. Toberín - La Paz	Integración Regional	Institucional, Industrial
10. Suba	Integración urbana	Institucional, Comercial
11. Ferias	Integración urbana	Comercial
12. Restrepo - Santander	Integración urbana	Comercial
13. Nueva Centralidad Danubio - Rio Tunjuelo	Integración urbana	Sin actividad económica
14. Chapinero	Integración urbana	Comercial
15. Corabastos.	Integración urbana	Comercial
16. Álamos	Integración urbana	Comercial
17. Prado Veraniego	Integración urbana	Comercial
18. Siete de agosto	Integración urbana	Comercial
19. Veinte de julio	Integración urbana	Comercial
20. Bosa	Integración urbana	Comercial
21. Américas	Integración urbana	Comercial